



มีมุมมองทางการลงทุนที่คุณวางใจ



หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิกส์ไทรแอฟินด์

MFC-Strategic Storage Fund



มีมุมมองทางการลงทุนที่คุณวางใจ

www.mfcfund.com

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

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2552

(M-STOR)

หนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิสโตเรจฟันด์

- ❖ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ❖ กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิสโตเรจฟันด์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิสโตเรจฟันด์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ❖ กองทุนนี้อาจจะพิจารณาลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมได้
- ❖ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิสโตเรจฟันด์ (M-STOR)

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิสโตเรจฟันด์ (M-STOR) จัดตั้งและจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ประเภทโครงการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

- อายุโครงการ : ไม่กำหนด
- จำนวนเงินทุนของโครงการ : ไม่เกิน 608,000,000 บาท (หกร้อยแปดล้านบาท)
เงื่อนไข :
ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณา กำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และพิจารณา กำหนดขนาดการลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้
- มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10 บาท
- จำนวนหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 60,800,000 หน่วย (หกสิบล้านแปดแสนหน่วย)
- ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10 บาท
- มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ : 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)
- วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม : 24 มิถุนายน 2552

เงินลงทุนของท่าน

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิสโตเรจฟันด์เหมาะสมกับนักลงทุนประเภทใด

- นักลงทุนที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่มีเวลาลงทุนหรือบริหารเอง
- นักลงทุนที่ต้องการกระจายการลงทุนไปยังการลงทุนประเภทอื่น นอกจากตราสารหนี้ และตราสารทุน
- นักลงทุนที่ต้องการลงทุนระยะยาว และเน้นการได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ

2. กองทุนรวมนี้จะนำเงินไปลงทุนในทรัพย์สินใด

การลงทุนครั้งแรก

กองทุนจะทำการลงทุนโดยซื้อกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ ของ บริษัท พี.พี.ฟู๊ดส์ ซัพพลาย จำกัด บริษัทเกษตรเหนือ จำกัด บริษัท อะกรี เวิลด์ จำกัด และบริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท จำกัด ซึ่งประกอบกิจการห้องเย็น และอาคารรับฝากสินค้า

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุน

	ห้องเย็น พี.พี. ฟูดส์ ชัพพลาย
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท พี.พี. ฟูดส์ ชัพพลาย จำกัด
ประเภทของทรัพย์สินที่จะขาย	ที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 6-2-84 ไร่ หรือ 2,684 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทห้องเย็นและส่วนปรับปรุงพัฒนาที่ดิน จำนวน 3 รายการ พร้อมเครื่องจักรและอุปกรณ์ จำนวน 25 รายการ
ทำเล	เลขที่ 20 ซอยอ่อนนุช 55/1 ถนนอ่อนนุช แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 92307, 92308 และ 92309
ลักษณะอาคาร	อาคารห้องเย็นชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยและตาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตร.ม.)	8,013
ราคา	169,000,000 บาท
ลักษณะการใช้พื้นที่	ห้องเย็น 22 ห้อง ขนาดความจุห้องเย็นรวม 4,300 ตัน สำหรับรับฝากสินค้าประเภท อาหารแช่เย็นและแช่แข็ง และอาคารสำนักงาน
อายุอาคาร	อายุอาคารสำนักงาน 12 ปี อายุห้องเย็นเฉลี่ย 22 ปี
อุปกรณ์และเครื่องจักร	เครื่องจักรประกอบกิจการ ห้องเย็น 25 รายการ

	ห้องเย็น เกษตรเหนือ
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท เกษตรเหนือ จำกัด
ประเภทของทรัพย์สินที่จะขาย	ที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์เท่ากับ 6-3-83 ไร่ หรือ 2,783 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนาที่ดิน จำนวน 9 รายการ และเครื่องจักรรวมอุปกรณ์ จำนวน 72 รายการ (เนื้อที่ดินบางส่วนตกอยู่ในบังคับการจำยอม เรื่อง ทางเดิน, ทางรถยนต์ผ่าน, ไฟฟ้า, วางท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคต่างๆ ให้กับที่ดินแปลงอื่น คิดเป็นเนื้อที่ ประมาณ 0-0-48 ไร่ (48 ตารางวา))
ทำเล	เลขที่ 99/8 หมู่ที่ 1 ซอยอนามัยบางน้ำจืด ถนนพระราม2 (ทล.35) บริเวณ กม.ที่ 16+500 ต.บางน้ำจืด อ. เมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 21791, 25877, 46434 และ 46435
ลักษณะอาคาร	อาคารห้องเย็นชั้นเดียว 3 อาคารติดต่อกัน พร้อมชั้นลอย1ชั้น ใช้เป็นส่วนสำนักงาน
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตร.ม.)	6,980
ราคา	142,500,000 บาท
ลักษณะการใช้พื้นที่	ห้องเย็น 16 ห้อง ขนาดความจุของห้องเย็นรวม 5,000 ตัน สำหรับรับฝากสินค้าประเภทอาหารแช่เย็นและแช่แข็ง
อายุอาคาร	10-15 ปี
อุปกรณ์และเครื่องจักร	เครื่องจักรประกอบกิจการ ห้องเย็น 72 รายการ

	ห้องเย็น อะกรี เวลด์
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท อะกรี เวลด์ จำกัด
ประเภทของทรัพย์สินที่จะขาย	ที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 12-3-48 ไร่หรือ 5,148 ตารางวา) รวมที่ดินซึ่งเป็นส่วนที่เป็นทางออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ ประมาณ 0-1-32 ไร่ (รายละเอียดเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญข้อตกลงเบื้องต้น ในการซื้อขายทรัพย์สิน ข้อ 2.6) พร้อมสิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนาที่ดิน จำนวน 9 รายการ พร้อมเครื่องจักรและอุปกรณ์ จำนวน 99 รายการ
ทำเล	เลขที่ 101/1 หมู่ที่ 1 ซอยส่วนบุคคล ถนนคูขนานวงแหวนฝั่งตะวันออก ต.พยอม อ.วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 15892, 15894, 17300 และ 17302
ลักษณะอาคาร	อาคารห้องเย็นชั้นเดียว พร้อมอาคารสำนักงาน 2 ชั้น 1 อาคาร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตร.ม.)	12,076
ราคา	185,000,000 บาท
ลักษณะการใช้พื้นที่	ห้องเย็น 23 ห้อง ขนาดความจุของห้องเย็นรวม 8,100 ตัน สำหรับรับฝากสินค้าประเภทอาหารแช่เย็นและแช่แข็ง และอาคารสำนักงาน
อายุอาคาร	4 – 6 ปี
อุปกรณ์และเครื่องจักร	เครื่องจักรประกอบกิจการ ห้องเย็น 99 รายการ

โกดังเก็บสินค้า สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท	
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริง พาร์ท จำกัด
ประเภทของทรัพย์สินที่จะขาย	ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 8-0-30 ไร่ หรือ 3,230 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโกดังเก็บสินค้า
ทำเล	เลขที่ 16 หมู่ 4 ถนนสายโรจนะ-อุทัย (ทล. 3056) ต.อุทัย อ.อุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 768 และ 26787
ลักษณะอาคาร	อาคารโกดังเก็บสินค้าปรับอากาศและสำนักงาน 2 ชั้น อาคารโกดัง 1 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตร.ม.)	7,198.6
ราคา	111,500,000 บาท
ลักษณะการใช้พื้นที่	โกดังเก็บสินค้าและสำนักงาน 7,198.6 ตร.ม.
อายุอาคาร	5 ปี
อุปกรณ์และเครื่องจักร	-

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมิน	วันที่ประเมิน
บริษัท ที.เอ. มานเจนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	643,170,000 บาท	11 กุมภาพันธ์ 2552
บริษัท ศศิรัชดา จำกัด	679,800,000 บาท	20 มีนาคม 2552

จุดเด่นการลงทุน

1. ความต้องการพื้นที่ห้องเย็นมีสม่ำเสมอ - ธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น เป็นธุรกิจที่มีคู่แข่งเกิดขึ้นน้อย ในขณะที่ความต้องการใช้คลังสินค้าห้องเย็นเพิ่มขึ้นตลอดเวลา
2. จุดยุทธศาสตร์ของธุรกิจขนส่งสินค้า-คลังสินค้าห้องเย็นที่กองทุนลงทุน ตั้งอยู่ตามจุดยุทธศาสตร์สำหรับธุรกิจการขนส่งสินค้า เช่น อยุธยา สมุทรสาคร และออ่อนนุช ซึ่งเหมาะสมสำหรับการขนส่งสินค้าไปยังทุกภาคของประเทศ รวมถึงเป็นจุดกระจายสินค้าเข้าสู่ภายในกรุงเทพ

3. **ผู้เช่าที่มีความแข็งแกร่งทางธุรกิจ** - ผู้เช่าของคลังสินค้าห้องเย็นที่กองทุนลงทุน ส่วนใหญ่เป็นเป็นผู้เช่าที่มีความแข็งแกร่งทางธุรกิจด้านอาหารโดยมีทั้งบริษัทไทย และบริษัทต่างชาติ
4. **ธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็นเป็นธุรกิจสำคัญของระบบ ลอจิสติก** - เพราะเป็นตัวขับเคลื่อนให้ธุรกิจดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งทางด้านต้นทุน เวลา และการจัดการ ทั้งยังเป็นธุรกิจที่รัฐบาลให้การส่งเสริม และมีการสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อสนับสนุนการขนส่งภายในประเทศให้มีความมีประสิทธิภาพมากขึ้น
5. **สัญญาเช่าพร้อมด้วยหลักประกันที่มั่นคง** - กองทุนจะทำสัญญาให้เจ้าของทรัพย์สินเช่าทรัพย์สินกลับไปบริหารเป็นระยะเวลา 5 ปี และกองทุนจะได้รับค่าเช่าตามสัญญา โดยเจ้าของทรัพย์สินจะมีการวางหลักประกันค่าเช่าให้กับกองทุนเป็น เงินสดเทียบเท่าค่าเช่า 3 เดือน และ หนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ เทียบเท่าค่าเช่า 6 เดือน
6. **ความเป็นมืออาชีพในธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น** - ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจห้องเย็นมากกว่า 15 ปี มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการห้องเย็น และเป็นบริษัทที่มีความมั่นคงทางการเงินสูง

(ท่านสามารถศึกษาข้อมูลสนับสนุนจุดเด่นการลงทุนได้ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ ข้อ 37.5)

ตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

ลำดับ ที่	คลังสินค้า/ ห้องเย็น	ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	อุปกรณ์ เครื่องจักร	ราคาซื้อ	ราคาประเมิน	
								บริษัท ที.เอ็ม. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	บริษัท ศศิรัชดา จำกัด
1	คลังสินค้าห้องเย็น บริษัท ที.พี. ฟูคส์ ซีพพลาย จำกัด	เลขที่ 130/2 ซอยอ่อนนุช 55/1 ถนนอ่อนนุช แขวงประเวศ เขตประเวศ กทม.	92307, 92308, 92309	6-2-84	อาคารสำนักงาน 2,495 ตร.ม. อาคารห้องเย็น 6,834 ตร.ม. ความจุห้องเย็น 4,300 ตัน	25 รายการ	169,000,000	186,500,000	182,700,000
2	คลังสินค้าห้องเย็น บริษัทเกษตรเหนือ จำกัด ¹	เลขที่ 99/8 หมู่ที่ 1 ซอยอนามัยบางน้ำจืด ถนนพระราม 2 ต.บางน้ำจืด อ.เมือง สมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	21791, 25877, 46434, 46435	6-3-83	อาคารห้องเย็น 6,980 ตร.ม. ความจุของห้องเย็น 5,000 ตัน	72 รายการ	142,500,000	148,000,000	162,000,000
3	คลังสินค้าห้องเย็น บริษัทอะกรี เวิลด์ จำกัด ²	เลขที่ 101/1 หมู่ที่ 1 ถนนคู่ขนานวงแหวน ฝั่งตะวันออก ต.พะยอม อ.วังน้อย	15892, 15894, 17300, 17302	12-3-48 พร้อม ทางออก ประมาณ 0-1-32	อาคารห้องเย็นพร้อมอาคาร สำนักงานรวม 12,076 ตร.ม. ความจุของห้องเย็น 8,100 ตัน	99 รายการ	185,000,000	185,500,000	214,900,000
4	คลังสินค้า บริษัท สยามนิปปอน เอนจิเนียริงพาร์ท จำกัด ³	กม.5 ต.อุทัย อ.อุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	768, 2678	8-0-30	อาคารคลังสินค้าปรับอากาศ 7,198.6ตร.ม.	-	111,500,000	123,170,000	120,200,000
						รวม	608,000,000	643,170,000	679,800,000

¹ เนื้อที่ดินบางส่วนของคลังสินค้าห้องเย็น เกษตรเหนือ ตกอยู่ในบังคับการจำยอม เรื่อง ทางเดิน, ทางรถยนต์ผ่าน, ไฟฟ้า, วางท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคต่างๆ ให้กับที่ดินแปลงอื่น คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0-0-48

ไร่ (48 ตารางวา) เพื่อขยายถนนทางเข้าของของทรัพย์สิน ทำให้การจราจรเข้าสู่ตัวทรัพย์สินสะดวกมากขึ้น

² ปัจจุบันที่ดินของคลังสินค้าห้องเย็น อะกรี เวิลด์ เจ้าของทรัพย์สิน กำลังดำเนินการกับกรมที่ดิน ในการแบ่งแยกโฉนด และรับโอนที่ดินในส่วนของทางออกใหม่ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จก่อนที่กองทุนจะเข้าซื้อทรัพย์สิน
ทุกชิ้น หากเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถดำเนินการได้ เจ้าของทรัพย์สินจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินในส่วนที่เป็นทางออกเดิมให้กับกองทุน โดยไม่คิดมูลค่า เพื่อให้กองทุนมีทางออกสู่ถนนสาธารณะตามกฎหมาย

³ คลังสินค้า บริษัท สยามนิปปอน เอนจิเนียริงพาร์ท จำกัด มีการจดทะเบียนการเข้าทรัพย์สิน ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2551 ระหว่างสยามนิปปอน กับ บริษัท สยามนิสทรานส์ จำกัด สำหรับการเช่าสำนักงาน อาคาร

เก็บสินค้า และทางคอนกรีต โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าถึง 28 กุมภาพันธ์ 2556

สรุปสาระสำคัญข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายทรัพย์สิน

(ลงนามเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2552)

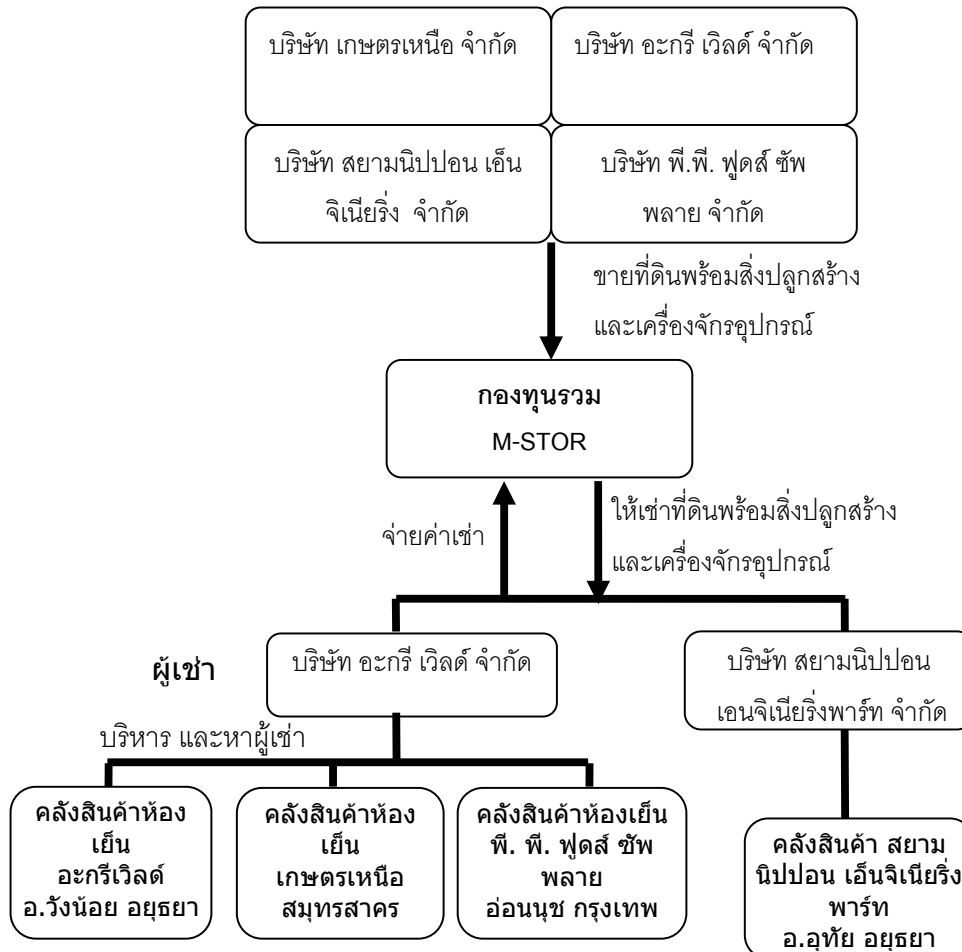
ข้อตกลงดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับรายงานสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) และผลการตรวจสอบ (Building Inspection) และประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน (Property Valuation) ซึ่งจะได้จัดทำโดยกองทุน

1.	วัตถุประสงค์	บริษัท พี.พี.ฟู๊ดส์ ซัพพลาย จำกัด บริษัทเกษตรเหนือ จำกัด บริษัท อะกรี เวลด์ จำกัด และบริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริ่งพาร์ท จำกัด (“เจ้าของทรัพย์สิน”) ประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโกดังเก็บสินค้า ห้องเย็นและเครื่องจักรรวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน(ตามรายละเอียดตามข้อ 3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน หัวข้อ “รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุน”) ให้กับกองทุน ซึ่งจะได้มีการจัดตั้งขึ้น โดยกองทุนนี้จะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อนักลงทุนทั่วไปและจะได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป
2.	หลักการและเงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สิน	
2.1	ราคาซื้อขายของทรัพย์สิน	ตามรายละเอียดตามหัวข้อ “ตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน”
2.2	ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	เจ้าของทรัพย์สินแต่ละรายตกลงรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว
2.3	สภาพทรัพย์สิน ณ วันโอนกรรมสิทธิ์	เสร็จสมบูรณ์และถูกต้องตามรายละเอียดที่จะได้ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างเจ้าของทรัพย์สิน และกองทุน
2.4	การส่งมอบทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none">ส่งมอบในวันโอนกรรมสิทธิ์ในสภาพสมบูรณ์ดีและครบถ้วนตามข้อ 3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน โดยเจ้าของทรัพย์สินแต่ละรายรับรองว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตการก่อสร้างและใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบโรงงานจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมายณ วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่กองทุน เจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าทรัพย์สินแต่ละรายการตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุน ที่โอนจะปราศจากภาระผูกพันและ/หรือพันธนาการใดๆ และไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือ มีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ที่ดินของ บริษัท เกษตรเหนือ จำกัด แปลงโฉนดเลขที่ 21791 ซึ่งจดทะเบียนการจำนองทางเข้าออกให้กับที่ดินโฉนดเลขที่ 1644 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมของบุคคลอื่นและที่ดินของคลังสินค้าห้องเย็นอะกรี

		<p>เวิลด์ ตามรายละเอียดในข้อ 2.6 รวมทั้งจะต้องมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสม โดยกองทุนจะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และสิทธิในการใช้ทางเข้าออกดังกล่าว</p>
2.5	การชำระเงินค่าซื้อขายทรัพย์สิน	<p>ชำระ ณ สำนักงานที่ดินในวันเดียวกับวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่กองทุน โดยเจ้าของทรัพย์สินแต่ละรายจะต้องแจ้งรายละเอียดการชำระเงินค่าทรัพย์สินให้กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมด</p>
2.6	การรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินรายบริษัท อะกรีเวิลด์ จำกัด	<p>สำหรับที่ดินทั้งหมดของเจ้าของทรัพย์สินรายบริษัท อะกรี เวิลด์ จำกัด (“อะกรี เวิลด์”) เนื่องจากอยู่ในระหว่างการเจรจาแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินของอะกรี เวิลด์ จำนวน 2 แปลงได้แก่ ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 8252 และ ที่ดินบางส่วนของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 15896 โดยจะดำเนินการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์กับที่ดินซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของ บุคคลอื่นจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 132 ตารางวา (ซึ่งการแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวจะเป็นประโยชน์สำหรับกองทุนเนื่องจากทำให้ทรัพย์สินมีทางออกสู่ถนนสาธารณะที่ใกล้กว่าเดิม และทำให้มูลค่าที่ดินของกองทุนเพิ่มสูงขึ้น) กองทุน และ อะกรี เวิลด์ จึงตกลงให้รับโอนทรัพย์สินในส่วนของอะกรี เวิลด์ เมื่ออะกรี เวิลด์ได้ดำเนินการจดทะเบียนแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้วเสร็จ ทั้งนี้ การดำเนินการจดทะเบียนแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะต้องไม่เกินกว่า 45 วัน นับจากวันที่ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ (ลงนามเมื่อ วันที่ 22 พฤษภาคม 2552) หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทุนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจของตนเองในการดำเนินการตามสมควร</p> <p>ปัจจุบันที่ดินของบริษัท อะกรี เวิลด์ จำกัด เจ้าของทรัพย์สิน กำลังดำเนินการกับกรรมที่ดิน ในการแบ่งแยกโฉนด และรับโอนที่ดินในส่วนของทางออกใหม่ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จก่อนที่กองทุนจะเข้าซื้อทรัพย์สินหากเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถดำเนินการได้ เจ้าของทรัพย์สินจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินในส่วนที่เป็นทางออกเดิมให้กับกองทุน โดยไม่คิดมูลค่า เพื่อให้กองทุนมีทางออกสู่ถนนสาธารณะตามกฎหมาย</p>
2.7	การถือครองหน่วยลงทุนในกองทุนของบริษัท	<p>เจ้าของทรัพย์สินแต่ละรายตกลงว่าจะรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนในกองทุนซึ่งอยู่ในความครอบครองของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมกันประมาณร้อยละ 15 – 30 ของหน่วยลงทุนของกองทุนที่จำหน่ายได้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของกองทุนตลอดระยะเวลาการเข้าทรัพย์สิน</p>

การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

กองทุนรวมจะนำที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เครื่องจักร ทั้งหมดที่กองทุนเป็นเจ้าของให้กับผู้เช่า คือ บริษัท อะกรี เวิลด์ จำกัด และ บริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริ่งพาร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) เช่าเพื่อนำไปจัดหา ประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนแก่กองทุนรวมต่อเป็นระยะเวลา 5 ปี



สรุปสาระสำคัญการหาประโยชน์ของกองทุน

หลักการและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สิน		
1	ผู้ให้เช่า	กองทุน
2	ผู้เช่า	บริษัท อะกรี เวิลด์ จำกัด และ บริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท จำกัด
3	ระยะเวลาการเช่า	5 ปี นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดให้แก่กองทุนเสร็จสิ้น
4	การจดทะเบียนการเช่า	ผู้เช่าและกองทุนตกลงว่าจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินในวันเดียวกับวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุน
5	การวางเงินเพื่อประกันการเช่า	ผู้เช่าแต่ละรายตกลงวางเงินประกันการเช่าเป็นเงินสดจำนวนเท่ากับสามเดือนของค่าเช่าปีแรกที่ตนรับผิดชอบ และหนังสือค้ำประกันธนาคารที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย เป็นจำนวนเท่ากับหกเดือนของค่าเช่าปีแรก ให้แก่กองทุนภายใน 3 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะต้องวางเงินประกันการเช่าดังกล่าวตลอดอายุการเช่า รวมถึงตลอดอายุการเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา
6	การเอาประกันภัย	ณ วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าแต่ละรายตกลงจะเอาประกันภัยประเภทสรรพภัย (all risks policy) ในทรัพย์สินที่ตนเช่า รวมทั้งประกันภัยสำหรับคุ้มครองบุคคลภายนอกกับบริษัทประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับของกองทุน ในมูลค่าไม่น้อยกว่า 470 ล้านบาท (มูลค่าอาคารและเครื่องจักร ไม่รวมที่ดิน) โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง โดยให้กองทุนเป็นผู้รับประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว
7	การใช้ทรัพย์สินและการดูแลทรัพย์สิน	ผู้เช่าแต่ละรายตกลงจะ <ul style="list-style-type: none"> นำทรัพย์สินไปประกอบกิจการตามประเภทของทรัพย์สิน และโดยตลอดระยะเวลาที่เช่าทรัพย์สินจากกองทุน ผู้เช่าแต่ละรายจะต้องได้รับอนุญาตและจัดให้มีใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบกิจการตามประเภทของทรัพย์สินที่ตนเช่าอยู่ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินตลอดจนเครื่องจักรอุปกรณ์ส่วนควบที่อยู่บนทรัพย์สิน หรือ อาคารที่ผู้เช่าแต่ละรายเช่าอยู่กับกองทุน รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในกรณีที่จะต้องมีการดำเนินการซ่อมแซมและ/หรือเปลี่ยนแปลงเครื่องจักร ไม่ว่าจะในกรณีที่เครื่องจักรไม่สามารถใช้งานได้ หรือ มีประสิทธิภาพในการทำงานด้อยลง หรือ หมดยุติการใช้งาน โดยเครื่องจักรที่ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนแปลงจะต้องมีประสิทธิภาพและคุณสมบัติเทียบเท่ากับของเดิม หรือ ดีกว่าเดิม

8	<p>การให้สิทธิเช่าก่อน (Right of First Refusal)</p>	<p>ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หากกองทุนได้รับข้อเสนอการเช่าทรัพย์สิน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลภายนอก ให้กองทุนดำเนินการแจ้งข้อเสนอดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าทรัพย์สินส่วนที่ถูกเสนอเช่าเพื่อให้สิทธิในการเช่าก่อนบุคคลภายนอก และผู้เช่าทรัพย์สินส่วนที่ถูกเสนอเช่าจะต้องแจ้งความจำเป็นในการเช่าทรัพย์สินไปยังกองทุนภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุน ทั้งนี้การตอบรับการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องเป็นไปตาม หรือ ดีกว่าเงื่อนไขข้อเสนองานเช่าของบุคคลภายนอก</p> <p>ในกรณีที่ ผู้เช่าทรัพย์สินส่วนที่ถูกเสนอเช่าไม่แจ้งความจำเป็นกลับมายังกองทุนภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น หรือ ปฏิเสธข้อเสนองานเช่าดังกล่าวข้างต้น ให้ถือว่าผู้เช่ารายดังกล่าวสิ้นสิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าจากกองทุน รวมถึงสิ้นสิทธิการต่ออายุการเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 9 ความในข้อนี้จะไม่นำมาใช้กับผู้เช่ารายใด หรือ ทั้งหมดที่ปฏิเสธต่ออายุสัญญาเช่ากับกองทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9 หรือ การเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่ารายใด หรือ ทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในข้อ 9 ไม่เป็นผลสำเร็จ</p>
9	<p>การต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน</p>	<p>ทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ก่อนระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าจะสิ้นสุดไม่น้อยกว่า 180 วัน กองทุนหรือผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง (แล้วแต่กรณี) มีสิทธิแจ้งการต่ออายุสัญญาให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งการต่ออายุสัญญาจะต้องแจ้งยืนยันการรับต่ออายุสัญญาไปยังอีกฝ่ายภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง</p> <p>ในกรณีที่ กองทุนและผู้เช่ารายใดรายหนึ่งประสงค์จะต่ออายุการเช่าตามที่ได้รับแจ้ง ให้ทั้งสองฝ่ายดำเนินการเข้าเจรจาในเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับใหม่ และทำสัญญาใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่วันที่แจ้งการรับต่ออายุสัญญา</p> <p>และจะกำหนดให้มีการจดทะเบียนการเช่า หากมีการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุน</p>
10	<p>การผิดสัญญาเช่า</p>	<p>หากเป็นการผิดสัญญาเช่าในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยผู้เช่าภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ารายที่ผิดสัญญาตกลงจะชำระค่าปรับให้แก่กองทุน เป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่า ณ วันที่ผิดสัญญานั้น รวมทั้งสิ้น 24 เดือน โดยกองทุนสามารถหักเงินประกันการเช่าที่ผู้เช่ารายที่ผิดสัญญาได้ให้ไว้กับกองทุน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิกองทุนที่จะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายอีก</p>

11	การขายทรัพย์สินของกองทุน	<p>ในระหว่างที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ กองทุนอาจใช้ดุลยพินิจในการขายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนออกไปให้แก่บุคคลภายนอก โดยไม่ถือว่าเป็นการกระทำผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทุนจะต้องให้สิทธิแก่ผู้เช่าทรัพย์สินส่วนที่จะขายเป็นผู้มีสิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าวก่อน โดยเงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินจะต้องไม่ดีกว่าเงื่อนไขของบุคคลภายนอก</p> <p>โดยหากมีการขายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ให้ถือว่าบันทึกข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าของทรัพย์สินรายนั้นๆ ยังคงมีผลบังคับอีกต่อไปจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า</p>
12	ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่า	ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระแต่เพียงผู้เดียว
13	การให้เช่าช่วง	ผู้เช่าแต่ละรายมีสิทธินำทรัพย์สินที่ตนเช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ทั้งหมด หรือ แต่บางส่วน โดยผู้เช่าช่วงจะต้องประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์การเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ และข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง

ตารางค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายให้กับกองทุน

ผู้เช่า	ทรัพย์สินที่เช่า	ค่าเช่า (รายปี)
บริษัท อะกรี เวิลด์ จำกัด	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ ของ 1. ห้องเย็น อะกรี เวิลด์ 2. ห้องเย็น เกษตรเหนือ 3. ห้องเย็น พี.พี. ฟูดส์ ทรัพย์หลาย	ปีที่ 1 45,479,400 บาท ปีที่ 2 45,479,400 บาท ปีที่ 3 45,479,400 บาท ปีที่ 4 45,479,400 บาท ปีที่ 5 45,479,400 บาท
บริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท จำกัด	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ ของโกดังสินค้าสยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท	ปีที่ 1 10,213,400 บาท ปีที่ 2 10,213,400 บาท ปีที่ 3 10,213,400 บาท ปีที่ 4 10,213,400 บาท ปีที่ 5 10,213,400 บาท

การทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มี บริษัท พี.พี. ฟูดส์ ซัพพลาย จำกัด บริษัท เกษตรเหนือ จำกัด บริษัท อะกรี เวิลด์ จำกัด และบริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริง จำกัด เป็นเจ้าของอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
2. บริษัท พี.พี. ฟูดส์ ซัพพลาย จำกัด บริษัท เกษตรเหนือ จำกัด บริษัท อะกรี เวิลด์ จำกัด และบริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ดังกล่าว อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

3.1. การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าสองในสาม ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ เสนอขายให้กับผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่เกินหนึ่งในสาม ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3.1.1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจลงทุน และบริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และ ณ สถานที่ติดต่อทุกแห่งที่ใช้ในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทน หรือเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบหรือส่วนข้อมูลโครงการ และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการหรือจากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และ ณ สถานที่ติดต่อทุกแห่งที่ใช้ในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทน ทุกวันในเวลาทำการ โดยช่วงระยะเวลาในการจองซื้อจะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

3.1.2. วิธีการสั่งซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สั่งซื้อแต่ละรายจะต้องสั่งซื้อหน่วยลงทุนไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท ในราคาของซื้อหน่วยละ 10 บาท หากของซื้อเกินกว่า 1,000 บาท จะต้องจองซื้อในจำนวนทวีคูณของ 100 บาท บวกค่าธรรมเนียมการเสนอขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี) โดยกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจน แล้วนำไปคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่กรอกรายละเอียดครบถ้วนแล้วและเอกสารหลักฐาน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (สำหรับบุคคลธรรมดา) หรือหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และหนังสือมอบอำนาจ พร้อมตัวอย่างลายเซ็นผู้มีอำนาจลงนาม (สำหรับนิติบุคคล) เป็นต้น พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนไปที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนและ/หรือส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงบริษัทจัดการภายในระยะเวลาของซื้อ

ในกรณีที่ผู้สั่งซื้อตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 4 คนสั่งซื้อหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะถือเอาบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

3.1.3. การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สั่งซื้อสามารถชำระเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทน ภายในระยะเวลาของซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ เช็คธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในเขตหักบัญชีเดียวกันกับสำนักงานที่รับการสั่งซื้อภายในวันที่สั่งซื้อเท่านั้น โดยเช็ค ดราฟท์ หรือเช็คธนาคารดังกล่าวจะต้องลงวันที่ที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนาม **“บัญชีของซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิสโตเรจฟันด์”** ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์หรือกระแสรายวัน หลังจากบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนได้รับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้สั่งซื้อแล้ว บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนจะออกหลักฐานการรับเงิน และสำเนาใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนไว้เป็นหลักฐาน

การจองซื้อหน่วยลงทุนจะสมบูรณ์ต่อเมื่อบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนได้เรียกเก็บเงินตามเช็ค ดราฟท์ เช็คธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร และได้รับเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนลงในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น

ผู้สั่งซื้อที่ได้ชำระเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนแล้ว จะเพิกถอนการสั่งซื้อหน่วยลงทุนและขอคืนเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้

บริษัทจัดการจะต้องนำเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับจากผู้สั่งซื้อเข้า **“บัญชีของซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิสโตเรจฟันด์”** ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์หรือ

กระแสรายวัน ซึ่งบริษัทจัดการได้เปิดไว้กับธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ภายในระยะเวลาของซื้อ หรือไม่เกินกว่า 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันปิดรับการจองซื้อ

ทั้งนี้ ในวันสุดท้ายของการจองซื้อหน่วยลงทุน บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่รับเฉพาะการจองซื้อของกลุ่มเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น โดยกลุ่มของเจ้าของทรัพย์สินสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ไม่น้อยกว่า 92 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของมูลค่าโครงการตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

นอกจากนี้ หากผู้ลงทุนขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงินภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท เพื่อซื้อกองทุนนี้ ผู้ลงทุนสามารถส่งคำสั่งซื้อได้จนถึงวันก่อนวันสุดท้ายของช่วงเวลาการเสนอขายครั้งแรก

3.1.4. การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ ให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปไม่ถึงสองในสามของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 20.2 หรือ
- (5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะแจ้งให้สำนักงานทราบกรณีตามวรรคหนึ่งภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในสิบสี่วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง บริษัทชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

เพื่อประโยชน์ในการคำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนที่ขายได้แล้วตามวรรคหนึ่ง บริษัทจะใช้ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

3.2. การเสนอขายหน่วยลงทุนภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการกำหนดรายละเอียดในการเสนอขายหน่วยลงทุน จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขาย วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย ตลอดจนวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

4. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้วภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุน ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายได้รับชำระ บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

4.1. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่วางแผนไว้ บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้ตั้งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนั้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

(2) บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

บริษัทจัดการจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ และ เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ให้เต็มตาม

จำนวนที่จองซื้อก่อน ส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้กับกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จองซื้อข้างต้นตามสัดส่วนของจำนวนเงินที่จองซื้อ (Prorate)

บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่กลุ่มของเจ้าของทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 9.2 ล้านหน่วย แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ที่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายโดยจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าสองในสาม ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายในจำนวนเงินขั้นต่ำสุดก่อน (Small lot first) หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 บาท (หรือ 10 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวที่มีการจองซื้อสูงสุดเท่านั้น

(2.2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และในกรณีที่ผู้จองซื้อในจำนวนเงินที่เท่ากัน และมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวตามลำดับการจองซื้อ (First come first serve)

(3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ ไม่ได้รับการจัดสรร

(4) บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะแต่งตั้งผู้รับประกันการจำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนตามจำนวนที่มีการรับประกันการจำหน่ายให้แก่ผู้รับประกันการจำหน่ายก่อน โดยมอบหมายให้ผู้รับประกันการจำหน่ายเป็นผู้จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อผ่านตนได้ตามสัดส่วนที่รับประกันการจำหน่ายนั้นตามหลักเกณฑ์เดียวกับบริษัทจัดการ

(5) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(6) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน จะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 60 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

4.2. ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ปัจจุบัน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 ได้กำหนดไว้ ดังนี้

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณี ดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

(ข) ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (1)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวด้วย

5. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ลงทุนจะได้รับเงินปันผล ซึ่งมาจากกำไรจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงกำไรจากผลต่างของราคาหน่วยลงทุนของกองทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

6. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิสโตเรจฟันด์ เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นปัจจัยสำคัญที่จะมีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุนจะแบ่งเป็นสองปัจจัย คือ

1. ปัจจัยที่ทำให้รายได้ของอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามคาด เช่น ภาวะเศรษฐกิจเติบโตหรือตกต่ำอย่างมาก วงจรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากผู้ประกอบการในพื้นที่เดียวกัน ตลอดจนเหตุอื่นใดที่ทำให้ทรัพย์สินไม่อยู่ในสภาพที่จะหารายได้ได้

2. ปัจจัยที่มาจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะทำให้ราคาหน่วยลงทุนซึ่งมีการซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์มีความผันผวนของราคาเป็นไปตามสภาพตลาด

7. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิสโตเรจฟันด์ มีนโยบายเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความผันผวนด้านมูลค่าการลงทุนน้อยกว่ากองทุนรวมประเภทอื่นๆ แต่จะมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของหน่วยลงทุนมากกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นๆ ผู้ลงทุนจึงควรเป็นผู้ที่ต้องการลงทุนในระยะปานกลาง ถึงระยะยาว

8. การลงทุนในกองทุนรวมนี้ควรเปรียบเทียบกับตัวชี้วัด (Benchmark) ใด

ไม่มี

9. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร

หากกองทุนมีการพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความสัมพันธ์กับบุคคลดังกล่าว บริษัทจัดการจะทำการเปิดเผยข้อมูลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนให้ทราบก่อนการลงทุนทุกครั้ง

10. ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

10.1. บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณี ดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

10.2. เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

10.3. ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 6.1 และข้อ 6.2 ให้ถือว่าบุคคลที่มีความสัมพันธ์กันดังต่อไปนี้ เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

- (1) บิดา มารดาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
- (2) คู่สมรส
- (3) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดแล้วแต่กรณี
- (4) นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นนั้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้นหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น แล้วแต่กรณี
- (5) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1)(2)(3) หรือ (4)

10.4. บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินอัตราส่วนดังกล่าว ไม่ว่าจะจากการที่บริษัทจัดการตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบหรือได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 9.1(ก) (ข) หรือ(ค)

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 9.1 (ก) (ข) หรือ (ค)

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

10.5. บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 9.4 โดยอนุโลม

10.6. ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

คำถามคำตอบที่ควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

Q : ท่านต้องลงทุนเป็นจำนวนเงินเท่าไร และคำนวณเป็นหน่วยลงทุนได้อย่างไร

A : ลงทุนขั้นต่ำ 1,000 บาท บวกค่าธรรมเนียมขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ในการสั่งซื้อ ทั้งนี้ ในการเสนอขายครั้งแรก มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยจะเท่ากับ 10.00 บาท และหน่วยลงทุนจะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันทำการซื้อหน่วยลงทุน ภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก
[จำนวนหน่วยลงทุน = จำนวนเงินลงทุน (มูลค่าที่ตราไว้ + ค่าธรรมเนียมขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี))]

Q : ท่านจะลงทุนในกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร

A : ท่านสามารถซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตทิจิสโตเรจฟันด์ได้ในช่วงที่มีการเสนอขายตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2552 – 2 กรกฎาคม 2552 ที่บริษัทจัดการและผู้สนับสนุนการขาย

Q : ท่านจะได้เงินคืนจากการขายหน่วยลงทุนได้อย่างไร

A : แม้ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตทิจิสโตเรจฟันด์เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตทิจิสโตเรจฟันด์เป็นหน่วยลงทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงสามารถนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าวไปซื้อขายเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์

Q : ท่านจะรู้มูลค่าการลงทุนของท่านได้อย่างไร

A : ท่านสามารถติดตามมูลค่าหน่วยลงทุนของท่านเป็นรายเดือนจากหนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.mfcfund.com)

Q : ใครเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินและดูแลบริษัทจัดการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการลงทุนที่ตกลงไว้

A : ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 0-2208-5930-1 โทรสาร 0-2253-1887

Q : ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมที่ท่านลงทุน

A : นายอติพงศ์ อติพงศ์สกุล หรือ นายประวิทย์ วิวรรณธนานุตร์
บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
เลขที่ 100/2 ชั้น 22 อาคารว่องวานิช ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ 0-2645-0107-9 โทรสาร 0-2645-0110

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการ จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

**Q : ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วย
ลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยเป็นไปอย่างถูกต้อง**

A : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ชั้น G และชั้น 21-23 อาคารคอคอดคันทาวเวอร์
เลขที่ 199 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100, 0-2649-2111

Q : หากท่านต้องการร้องเรียนจะอย่างไร

A : ติดต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ชั้น G และชั้น 21-23 อาคารคอคอดคันทาวเวอร์
เลขที่ 199 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100, 0-2649-2111
หรือสำนักงาน ก.ล.ต. (Help center) โทรศัพท์ 0-2263-6000

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ความเสี่ยงในการลงทุน

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน ความเสี่ยงอันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นรวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุน และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

2. ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบต่อด้านการเมือง อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการลงทุนของต่างชาติและอาจพิจารณาลดการลงทุนในประเทศไทย จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุน

3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

ทั้งนี้ กองทุนได้ป้องกันความเสี่ยงโดยให้ผู้เช่าดำเนินการทำประกันภัยแบบ All Risk Policy ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภท และให้กองทุนเป็นผู้รับประโยชน์

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบข้อมูลทรัพย์สินก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคาอย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคาที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะไม่เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิด ค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือ การปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการ แก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของ หน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

6. ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอ ขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัย ภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความ เปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตรา แลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตรา ต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและ ทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และ นโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มี ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

7. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการ จำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่า ทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมี การจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

8. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bidoffer) ซึ่ง

ปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9. ความเสี่ยงด้านภาษี

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

10. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

11. ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

12 ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ของรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับผิดชอบเบี่ยงนองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)	
1.1. ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (front-end fee)	ไม่มี
1.2. ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (switching fee)	ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (Unitholder's expense) (ตามที่จ่ายจริง)	
2.1. ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (unit transfer fee)	50 บาท/ รายการ
2.2. ค่าธรรมเนียมการโอนเงินค่าซื้อ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (fund's direct expenses) (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)	
3.1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ (management fee)	ไม่เกิน 1.0 ทั้งนี้ ขึ้นต่ำเท่ากับ 250,000 บาท ต่อเดือน
3.2. ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (trustee fee)	ไม่เกิน 0.05 ทั้งนี้ ขึ้นต่ำเท่ากับ 25,000 บาทต่อเดือน
3.3. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่น จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของผู้ดูแลผลประโยชน์	ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ครั้งละ 3,000 บาท ในเขต ภูมิภาค ครั้งละ 5,000 บาท ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อีกไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
3.4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน (registrar fee)	ไม่เกิน 0.10
3.5. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 5.0
3.6. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม	ไม่เกิน 0.5
3.7. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ไม่เกิน 3.0 ของมูลค่าหน่วย ลงทุนที่จำหน่ายได้
3.8. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 2.0 ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ลงทุน
3.9. ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or property broker)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่า ทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือ ไม่ เกินร้อยละ 10.0 ของรายได้ค่า เช่าต่อระยะเวลาการเช่า ใน กรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์
3.10. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่น จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัทจัดการ	ไม่เกิน 0.01
3.11. ค่าใช้จ่ายผู้ชำนาญการพิเศษในการจัดการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะเรื่อง	ไม่เกิน 3.0
3.12. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง

4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- | | | |
|------|---|----------------------------------|
| 4.1. | ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก | ไม่เกิน 3 ล้านบาท |
| 4.2. | ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ในกรณีที่ต้องการเพิ่มทุนหรือต้องการแจ้งให้ผู้ลงทุนได้ทราบรายละเอียดของโครงการ) | |
| | • กรณีต้องการประชาสัมพันธ์รายละเอียดของกองทุนรวมให้ผู้สนใจทราบ | ไม่เกิน 9 ล้านบาทตลอดอายุโครงการ |
| | • กรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม | ไม่เกิน 3 ล้านบาท |
-

หมายเหตุ * ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน

คำเตือน/ข้อแนะนำ

- ❖ กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิสโตเรจฟันด์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิสโตเรจฟันด์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ❖ บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวม เช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียดสามารถขอข้อมูลได้ที่บริษัทจัดการ ผู้สนับสนุนการขายที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ❖ ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) หรือผู้สนับสนุนการขาย

คำเตือนหรือคำแนะนำตามประกาศอื่น

- ❖ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือโดยผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (<http://www.sec.or.th>)
- ❖ บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่างๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้ (สจก.ร. 2/2544)
- ❖ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.mfcfund.com)

รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2552

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
เลขที่ 93/1 อาคารทีทแฮล์มทาวเวอร์ส บี ชั้น 13-16 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2263-6000 โทรสาร 0-2256-7711

ภาคผนวก

สิทธิของท่านผู้ลงทุน

- (1) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบรายชื่อของบริษัทจัดการทุกแห่งที่ได้มอบหมายให้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้สนับสนุนการขายเพื่อทำการขายหน่วยลงทุน
- (2) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับชื่อ ที่อยู่ ของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขาย รวมทั้งชื่อ ที่อยู่ และเลขประจำตัวของพนักงานผู้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของนิติบุคคลดังกล่าว
- (3) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหน่วยลงทุนที่ได้รับคำแนะนำเพื่อซื้อหน่วยลงทุนนั้น ตลอดจนรับทราบคำเตือนและคำอธิบายเกี่ยวกับความเสี่ยงของการลงทุนในหน่วยลงทุน
- (4) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อเท็จจริงที่มีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือต่อการตัดสินใจในการลงทุน
- (5) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการแสดงเจตนาว่าไม่ต้องการรับการติดต่อในลักษณะที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ (cold calling)
- (7) ในระหว่างการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชนครั้งแรก ท่านผู้ลงทุนที่มีใช้ผู้ลงทุนสถาบันมีสิทธิที่จะยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่เป็นการขายโดย ผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ (cold calling) โดยบริษัทจัดการต้องให้สิทธิท่านผู้ลงทุนที่มีใช้ผู้ลงทุนสถาบันในการถอนการแสดงความเห็นเพื่อซื้อหน่วยลงทุนได้ภายในสองวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน โดยไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการซื้อหน่วยลงทุนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ

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. 0-2204-7007-10

ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ท่านผู้ลงทุนสามารถส่งข้อร้องเรียนหรือแสดงความคิดเห็นของท่าน หรือส่งโทรสาร จดหมาย หรือ E-mail มายังบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ตามที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และ E-mail ตามรายละเอียดในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนนี้ โดยแจ้งรายละเอียดข้อร้องเรียน และชื่อของท่านผู้ร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อบริษัทจัดการจะได้สืบหาข้อมูลในเรื่องร้องเรียนดังกล่าวได้อย่างถูกต้อง ทั้งนี้ บริษัทจัดการยินดีรับฟังความคิดเห็นของท่าน และตอบข้อร้องเรียนของท่านผู้ลงทุนทุกท่าน โดยบริษัทจะทำหนังสือชี้แจงส่งกลับไปยังท่านผู้สอบถามหรือร้องเรียนโดยเร็วที่สุด

■ นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อเมื่อกองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากรายได้ประจำหรือจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละงวดบัญชีประจำปี
- (2) โครงการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของรายได้จากการลงทุนหลังหักค่าใช้จ่าย บวก/หักกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น (แล้วแต่กรณี) ของโครงการในแต่ละงวดบัญชีที่จะจ่ายเงินปันผล และไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิประจำปี

(3) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ ซึ่งอย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมดังกล่าว ไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลการขาดทุนสะสม

ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

โทร. 0-2649-2000 กด 2

MFC Contact Center กด 0

Selling Agent Service 0-2649-2191-6

สาขาเซ็นทรัล (แจ้งวัฒนะ) 0-2204-7007-10