

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 ( MNIT2 )

- ❖ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ❖ กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ❖ กองทุนนี้อาจจะพิจารณาลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมได้
- ❖ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน
- ❖ กองทุนมีกำหนดจะเข้าไปซื้อทรัพย์สินจากบริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ ในเดือนมกราคม 2552 โดยบริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ จะเช่าทรัพย์สินกลับและเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนทั้งจำนวน ไม่ว่าอัตราการเช่าจะเป็นเท่าใดก็ตาม ระหว่างที่กองทุนยังมีได้ลงทุนในทรัพย์สิน กองทุนจะนำเงินที่ระดมทุนได้ไปลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล เพื่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทุน

## ลักษณะที่สำคัญ

- ❖ ชื่อ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 (MNIT2)  
จัดตั้งและจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ❖ ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
- ❖ อายุโครงการ : ไม่กำหนด
- ❖ วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม : ไม่เกิน 1,329,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยยี่สิบเก้าล้านบาท)  
เงื่อนไข :  
ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และพิจารณากำหนดขนาดการลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้
- ❖ มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10 บาท
- ❖ จำนวนหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 132,900,000 หน่วย  
(หนึ่งร้อยสามสิบสองล้านเก้าแสนหน่วย)
- ❖ ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ❖ ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10 บาท
- ❖ มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ : 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)  
และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)
- ❖ วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม : 24 พฤศจิกายน 2551  
(วันที่แก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน)

## เงินลงทุนของท่าน

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 เหมาะสมกับนักลงทุนประเภทใด
  - นักลงทุนที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่มีเวลาลงทุนหรือบริหารเอง
  - นักลงทุนที่ต้องการกระจายการลงทุนไปยังการลงทุนประเภทอื่น นอกจากตราสารหนี้ และตราสารทุน
  - นักลงทุนที่ต้องการลงทุนระยะยาว และเน้นการได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ
2. กองทุนรวมนี้จะนำเงินไปลงทุนในทรัพย์สินใด

### การลงทุนครั้งแรก

#### 1. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุน

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนจากผู้ถือหุ้นลงทุนไปลงทุนในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการบ้านเดี่ยวพักอาศัยของโครงการ เดอะรีเจนท์ แอท นิชดาธานี จำนวน 76 หลัง ของบริษัทนิชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดและบริษัทในเครือ ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิชดาธานี ถนนสามัคคี ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ของบริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ขนาดอาคาร (ม. X ม.)	ขนาดที่ดินต่อหลัง โดยประมาณ (ตรว.)	จำนวน (หลัง)
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ NT-19	399	14.50 X 16.00	104.22 – 148.76	65
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ NT-19.1	426	14.50 X 16.00	141.22 – 200.49	11
<b>รวม</b>				<b>76</b>
สิ่งอำนวยความสะดวก :	คลับเฮาส์ ภายในโครงการพร้อมสระว่ายน้ำ, ที่จอดรถส่วนกลาง , ระบบรักษาความปลอดภัยประจำโครงการ			
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ			

### การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมิน	วันที่ประเมิน
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,377,000,000 บาท*	15 ตุลาคม 2551
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	1,351,800,000 บาท*	13 ตุลาคม 2551

\* มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมิน เมื่อทรัพย์สินสร้างแล้วเสร็จ 100%

โดย ณ วันที่ 15 ตุลาคม 2551 ได้ดำเนินการสร้างแล้วเสร็จ คิดเป็น 56.84% และ 60% ตามรายงานการประเมินของ บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ ประเทศไทย และ บริษัทกรุงเทพประเมินราคา ตามลำดับ

โดยกองทุนมีกำหนดจะเข้าไปซื้อทรัพย์สินจาก บริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ ในเดือนมกราคม 2552 ไม่ว่าทรัพย์สินจะก่อสร้างแล้วเสร็จหรือไม่ และบริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้จะเข้าทรัพย์สินกลับทันที เมื่อกองทุนเข้าซื้อทรัพย์สินแล้วและเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนทั้งจำนวน ไม่ว่าอัตราการเช่าจะเป็นเท่าใดก็ตาม ระหว่างที่กองทุนยังมีได้ลงทุนในทรัพย์สิน กองทุนจะนำเงินที่ระดมทุนได้ไปลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล เพื่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทุน

ตารางสรุปรายละเอียดต่อสิ่งทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ลำดับที่	ที่ดิน เนื้อที่ (ตารางวา)	อาคาร			ราคาประเมิน		ราคาซื้อ
		ลักษณะอาคาร	แบบบ้าน	ขนาด อาคาร (ตร.ม.)	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ( ณ 15 ตุลาคม 2551)	บริษัท กรุงเทพการประเมิน จำกัด ( ณ 13 ตุลาคม 2551)	
1	127.50	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	18,300,000	17,400,000	17,300,000
2	112.25	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,500,000	17,400,000	16,400,000
3	117.94	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,792,000	17,400,000	16,700,000
4	117.94	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,792,000	17,400,000	16,700,000
5	114.94	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,640,000	17,400,000	16,600,000
6	114.94	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,640,000	17,400,000	16,600,000
7	116.94	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,740,000	17,400,000	16,700,000
8	153.35	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1	435	20,100,000	19,600,000	19,300,000
9	115.80	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,683,000	17,400,000	16,600,000
10	112.78	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,530,000	17,400,000	16,500,000
11	111.43	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,460,000	17,400,000	16,400,000
12	124.74	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	18,140,000	17,400,000	17,100,000
13	116.37	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,712,000	17,400,000	16,700,000
14	104.22	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,090,000	17,400,000	16,000,000
15	104.22	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,090,000	17,400,000	16,000,000
16	106.00	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,180,000	17,400,000	16,100,000
17	109.59	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,366,000	17,400,000	16,300,000
18	104.22	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,090,000	17,400,000	16,000,000

\* แบบบ้าน NT-19M และ NT-19.1M หมายถึง แบบบ้าน NT-19 และ NT-19.1 ที่มีการสร้างแบบกลับด้าน (Mirror)

ตารางสรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ลำดับที่	ที่ดิน เนื้อที่ (ตารางวา)	อาคาร			ราคาประเมิน		ราคาซื้อ
		ลักษณะอาคาร	แบบบ้าน	ขนาด อาคาร (ตร.ม.)	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ( ณ 15 ตุลาคม 2551)	บริษัท กรุงเทพการประเมิน จำกัด ( ณ 13 ตุลาคม 2551)	
19	104.22	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,090,000	17,400,000	16,000,000
20	123.49	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	18,076,000	17,400,000	17,000,000
21	127.41	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	18,277,000	17,400,000	17,300,000
22	108.55	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,313,000	17,400,000	16,200,000
23	108.55	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,313,000	17,400,000	16,200,000
24	110.45	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,410,000	17,400,000	16,300,000
25	114.04	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,593,000	17,400,000	16,500,000
26	108.55	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,313,000	17,400,000	16,200,000
27	108.55	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,313,000	17,400,000	16,200,000
28	135.68	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	18,700,000	17,400,000	17,700,000
29	148.76	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	19,370,000	17,400,000	18,400,000
30	110.97	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,436,000	17,400,000	16,400,000
31	110.97	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,436,000	17,400,000	16,400,000
32	108.90	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,330,000	17,400,000	16,200,000
33	112.49	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,514,000	17,400,000	16,400,000
34	110.97	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,436,000	17,400,000	16,400,000
35	110.97	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,436,000	17,400,000	16,400,000
36	148.93	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1M	435	19,880,000	19,600,000	19,100,000
37	154.71	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1	435	20,180,000	19,600,000	19,400,000
38	107.89	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,280,000	17,400,000	16,200,000

ตารางสรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ลำดับที่	ที่ดิน เนื้อที่ (ตารางวา)	อาคาร			ราคาประเมิน		ราคาซื้อ
		ลักษณะอาคาร	แบบบ้าน	ขนาด อาคาร (ตร.ม.)	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ( ณ 15 ตุลาคม 2551)	บริษัท กรุงเทพการประเมิน จำกัด ( ณ 13 ตุลาคม 2551)	
39	105.60	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,200,000	17,400,000	16,100,000
40	105.60	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,160,000	17,400,000	16,100,000
41	110.40	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,407,000	17,400,000	16,300,000
42	110.40	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,407,000	17,400,000	16,300,000
43	112.32	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,505,000	17,400,000	16,400,000
44	147.93	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1M	435	19,825,000	19,600,000	19,000,000
45	119.97	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,896,000	17,400,000	16,900,000
46	131.01	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	18,460,000	17,400,000	17,500,000
47	149.05	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1	435	19,890,000	19,600,000	19,100,000
48	189.33	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1M	435	21,950,000	21,100,000	21,300,000
49	141.42	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1	435	19,500,000	17,400,000	18,700,000
50	112.87	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,533,000	17,400,000	16,500,000
51	112.87	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,533,000	17,400,000	16,500,000
52	112.59	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,519,000	17,400,000	16,400,000
53	112.59	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,519,000	17,400,000	16,400,000
54	112.87	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,533,000	17,400,000	16,500,000
55	112.87	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,533,000	17,400,000	16,500,000
56	125.21	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	18,164,000	17,400,000	17,100,000
57	131.92	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	18,507,000	17,400,000	17,500,000
58	115.50	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,670,000	17,400,000	16,600,000

ตารางสรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ลำดับที่	ที่ดิน เนื้อที่ (ตารางวา)	อาคาร			ราคาประเมิน		ราคาซื้อ
		ลักษณะอาคาร	แบบบ้าน	ขนาด อาคาร (ตร.ม.)	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ( ณ 15 ตุลาคม 2551)	บริษัท กรุงเทพการประเมิน จำกัด ( ณ 13 ตุลาคม 2551)	
59	115.50	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,670,000	17,400,000	16,600,000
60	115.22	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,650,000	17,400,000	16,600,000
61	115.22	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,650,000	17,400,000	16,600,000
62	115.50	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,670,000	17,400,000	16,600,000
63	115.50	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,670,000	17,400,000	16,600,000
64	143.55	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	19,100,000	19,600,000	18,100,000
65	142.40	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	19,040,000	19,600,000	18,100,000
66	120.75	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,936,000	17,400,000	16,900,000
67	120.75	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,936,000	17,400,000	16,900,000
68	120.47	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,922,000	17,400,000	16,900,000
69	120.47	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,922,000	17,400,000	16,900,000
70	120.75	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	17,936,000	17,400,000	16,900,000
71	120.75	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19	399	17,936,000	17,400,000	16,900,000
72	166.26	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1M	435	20,770,000	19,600,000	20,000,000
73	200.49	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1	435	22,520,000	21,100,000	21,900,000
74	164.06	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1M	435	20,656,000	19,600,000	19,900,000
75	150.86	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19.1	435	19,980,000	19,600,000	19,200,000
76	137.34	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	NT-19M	399	18,784,000	17,400,000	17,800,000
				รวม	1,377,000,000	1,351,800,000	1,300,000,000

## 2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

สาระสำคัญของร่างข้อตกลงเบื้องต้นสำหรับการซื้อขายทรัพย์สิน  
ระหว่าง

บริษัท นิชดาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บริษัท”) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีนิชดาธานี 2 (“กองทุน”)

1.0	คู่สัญญา	ผู้ซื้อ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 (“กองทุน”) ผู้ขาย : บริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บริษัท”)
2.0	รายละเอียดทรัพย์สิน	
2.1	ชื่อโครงการ	▪ โครงการ The Regent (“โครงการ”)
	ประเภททรัพย์สิน	▪ ที่ดินและบ้านเดี่ยวสองชั้นจำนวน 76 หลัง (ตามรายละเอียดที่ระบุ)
	ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	▪ โครงการ The Regent ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการนิชดาธานี ตั้งอยู่ในซอยสามัคคี 29 ถนนสามัคคี ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
	ขนาดที่ดินโครงการ	▪ ที่ดินประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 84 โฉนด มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 23 ไร่ 1 งาน 23 ตารางวา
	สิ่งปลูกสร้าง	▪ บ้านและที่ดินพร้อมสิ่งติดตั้งบนที่ดินและภายในอาคาร
	เฟอร์นิเจอร์/อุปกรณ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า	▪ เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าในบ้านแต่ละหลัง ตกแต่งพร้อม เสร็จสรรพ ( Fully Furnished)
	ระบบสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ	▪ ระบบไฟฟ้า ประปา ถนนภายในโครงการระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย รวมรั้ว และทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นต่อการพักอาศัย
	มูลค่าโครงการ	▪ รวมเป็นเงิน 1,300,000,000 บาท
3.0	หลักการและเงื่อนไขการซื้อขาย ทรัพย์สิน	
3.1	ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษี ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการโอน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	▪ บริษัทตกลงรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว
3.2	สภาพทรัพย์สิน ณ วันโอน กรรมสิทธิ์	▪ เสร็จไม่น้อยกว่า 80% ของงานทั้งหมด โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่ระบุอยู่ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัท และกองทุน
3.3	วันโอนกรรมสิทธิ์	▪ บริษัทตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่กองทุนตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างบริษัท และกองทุน และกองทุนภายในเดือนมกราคม 2552

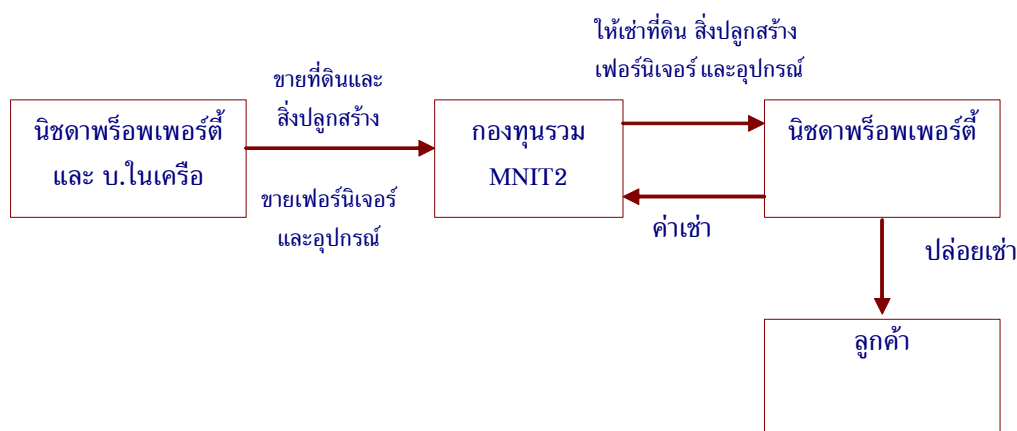


3.4	การส่งมอบทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>ส่งมอบในวันโอนกรรมสิทธิ์โดยทรัพย์สินต้องสร้างเสร็จไม่น้อยกว่า 80% ของงานทั้งหมด</u> และเป็นที่พอใจแก่กองทุนโดยบริษัทรับรองว่าโครงการได้รับใบอนุญาตถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย</li> <li>▪ ณ. วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่กองทุน บริษัทตกลงว่าทรัพย์สินที่โอนจะปราศจากภาระผูกพันและ/หรือพันธนาการใด ๆ เว้นแต่สัญญาเช่าเดิมที่มีต่อผู้เช่ารายย่อย</li> <li>▪ บริษัทตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการและรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นใดในการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการ The Regent ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>▪ บริษัทตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการและรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นใดในการแบ่งแยกที่ดินในโครงการ The Regent ให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์</li> </ul>
3.5	การชำระเงินค่าซื้อขายทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ชำระเมื่อบริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดให้แก่กองทุนเสร็จสิ้นแล้ว</li> </ul>
3.6	การเป็นสมาชิกศูนย์สุขภาพ Clark Hatch แจ็งวัฒนะ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วน of สมาชิกศูนย์สุขภาพ Clark Hatch ให้กับผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้พักอาศัยในทรัพย์สินตลอดระยะเวลาเช่า ตามรายละเอียดที่กองทุนกำหนด</li> </ul>

### 3. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ของโครงการบ้านเดี่ยวทั้งโครงการจำนวน 76 หลังของบริษัทนิชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยหลังจากกองทุนรวมรับโอนโครงการบ้านเดี่ยวจากบริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ แล้ว กองทุนรวมจะดำเนินการให้ บริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ เข้าโครงการดังกล่าวทั้งหมดกลับไป เพื่อบริหารและหาผู้เช่า โดยกองทุนจะได้รับค่าเช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่า โดย กองทุนจะทำสัญญาให้บริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ เข้าโครงการกลับไปเป็นระยะเวลา 7 ปี 2 เดือน

โดยรายละเอียดการลงทุนและการจัดหาประโยชน์สามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้



4. สรุปสาระสำคัญร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

หลักการและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินโดยบริษัท	
ผู้ให้เช่า	♦ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 (“กองทุน”)
ผู้เช่า	♦ บริษัท นิชดาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บริษัท”)
ระยะเวลาการเช่า	♦ 7 ปี 2 เดือน นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดให้แก่กองทุนเสร็จสิ้น
การจดทะเบียนการเช่า	♦ ทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สิน
ค่าเช่าสุทธิ	♦ เป็นค่าเช่าสุทธิที่บริษัทจ่ายในฐานะผู้เช่า โดยไม่รวมถึงต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานและภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดูแลและหาประโยชน์จากทรัพย์สินหรือค่าใช้จ่ายส่วนกลางอื่นใดของโครงการที่อาจมี ซึ่งบริษัทตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายตลอดจนภาษีดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว
อัตราค่าเช่าสุทธิ	♦ ค่าเช่าสุทธิประกอบด้วย ค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ซึ่งต้องจ่ายเป็นรายเดือน รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวน 765,060,602 บาท โดยแจกแจงเป็นรายปีดังนี้
	<b>ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)</b>
	ปีที่ 1 (2552)                      104,326,500
	ปีที่ 2 (2553)                      104,639,484
	ปีที่ 3 (2554)                      106,797,096
	ปีที่ 4 (2555)                      107,245,644
	ปีที่ 5 (2556)                      107,696,076
	ปีที่ 6 (2557)                      108,148,392
	ปีที่ 7 (2558)                      108,177,780
ปีที่ 8 (2559)                      18,029,630 (มค-กพ)	
การชำระค่าเช่า	♦ บริษัทตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือน โดยจะชำระภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน
การวางเงินเพื่อประกันการเช่า	♦ บริษัทตกลงวางเงินประกันการเช่าเป็นเงินสดจำนวนเท่ากับสามเดือนของค่าเช่าปีแรก และหนังสือค้ำประกันธนาคารที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย เป็นจำนวนเท่ากับหกเดือนของค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทุน ตลอดอายุสัญญาเช่า
การเอาประกันภัย	♦ บริษัทตกลงจะเอาประกันภัยประเภทสรรพภัย (all risks policy) ในทรัพย์สิน รวมทั้งประกันภัยสำหรับคุ้มครองบุคคลภายนอก ในมูลค่าไม่น้อยกว่า 700 ล้านบาท โดยเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง โดยให้กองทุนเป็นผู้รับประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว

การให้เข้าช่วงทรัพย์สิน		<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทอาจนำทรัพย์สินออกให้เข้าช่วงได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ให้เข้า แต่เงื่อนไขการเข้าช่วงจะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อข้อตกลงที่ระบุในสัญญาเช่าระหว่างบริษัทและกองทุนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงนั้น ต้องมีข้อความระบุให้สัญญาเช่าช่วงต้องสิ้นสุดลงไม่ช้ากว่าสัญญาเช่า ไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตาม เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ให้เข้าเป็นหนังสือเป็นรายๆ ไป</li> </ul>
การต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน		<ul style="list-style-type: none"> <li>ทั้งสองฝ่ายตกลงว่า <ul style="list-style-type: none"> <li>กองทุนมีสิทธิแจ้งให้บริษัทเช่าทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วน สำหรับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทุนต้องแจ้งให้บริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนดระหว่าง 61-90 วันก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้</li> <li>บริษัทมีสิทธิแจ้งความจำนงที่จะเช่าทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วน สำหรับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทต้องแจ้งให้กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนดระหว่าง 31-60 วันก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้</li> </ul> </li> </ul> <p>โดยเมื่อทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้ว ก็จะมีการเจรจาเพื่อกำหนดค่าเช่าที่บริษัทจะต้องจ่ายให้กับกองทุนต่อไป ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ</p>
การผิดสัญญาเช่า		<ul style="list-style-type: none"> <li>หากเป็นการผิดสัญญาเช่าโดยผู้เช่าภายในระยะเวลาการเช่า เช่น การยกเลิกสัญญาก่อนหมดอายุสัญญา การผิดนัดชำระค่าเช่า บริษัทยินดีจะชำระค่าปรับให้แก่กองทุน เป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่า ณ วันที่ผิดสัญญานั้น รวมทั้งสิ้น 24 เดือน โดยกองทุนสามารถหักเงินประกันการเช่าที่บริษัทได้ให้ไว้กับกองทุน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิกองทุนที่จะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายอีก</li> </ul>
การขายทรัพย์สินของกองทุน		<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทุนอาจขายทรัพย์สินออกไปได้ไม่เกินร้อยละ 10 ภายในสามปีแรกของการเช่าทรัพย์สิน โดยไม่ถือว่าเป็นการกระทำผิดสัญญาเช่า หากจำหน่ายทรัพย์สินออกไปเกินกว่าร้อยละ 30 หลังจากสามปีของการเช่าทรัพย์สิน ให้ถือว่า ข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่มีผลบังคับอีกต่อไป</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับจะลดลงตามส่วนของทรัพย์สินที่ยังคงเหลืออยู่ในสัญญาเช่า</p>
การถือครองหน่วยลงทุนในกองทุนของบริษัท		<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทตกลงว่าจะรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนในกองทุนไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน</li> </ul>

## การทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มี บริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทในเครือ เป็นเจ้าของอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
2. บริษัท นิชดาพร็อพเพอร์ตี้ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ บริษัทนิชดาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

### 5. รายละเอียดของโครงการนิชดาธานี ถนนแจ้งวัฒนะ

โครงการนิชดาธานีเป็นที่พักอาศัยนานาชาติแห่งแรกในประเทศไทย ในทำเลที่ตั้งที่ ถนนสามัคคี ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความทันสมัยและหรูหราตามแบบตะวันตก ในสภาพแวดล้อมที่มีสีสันของธรรมชาติ ด้วยการวางแผนจัดการก่อสร้างที่มีระบบ จึงทำให้ นิชดาธานี เป็นที่พักอาศัยที่ดี มีมาตรฐานประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นที่สีเขียว เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้เพลิดเพลินกับบรรยากาศในการพักอาศัยให้มากที่สุด

โครงการนิชดาธานี แบ่งออกเป็นโครงการย่อย ประกอบไปด้วยโครงการ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม เพื่อให้ผู้ที่ต้องการเข้ามาพักอาศัยสามารถเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมกับความต้องการ มีทะเลสาบขนาด 125 ไร่ อยู่ใจกลางหมู่บ้าน ทางเดินรอบทะเลสาบ ยาวประมาณ 2.7 กิโลเมตร เหมาะสำหรับผู้ที่พักอาศัยใช้เวลาว่างในการเดินพักผ่อน ออกกำลังกายและขี่จักรยาน

### รายละเอียดโครงการนิชดาธานี

- ตั้งอยู่บนถนนสามัคคี ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
- นิชดาธานีเป็นโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันบนพื้นที่ประมาณ 600 ไร่ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวกว่า 400 หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 30 หลัง และห้องพักอาศัยกว่า 200 ห้อง
- สิ่งอำนวยความสะดวก – นิชดา อินเทอร์เน็ตชั้นเน็ลล์ คันทรีคลับ สระว่ายน้ำขนาดโอลิมปิก ทะเลสาบขนาด 125 ไร่ วิลล่าซูเปอร์มาร์เก็ต โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ โรงเรียนนานาชาติ International School of Bangkok (ISB)
- โครงการนิชดาธานีประกอบด้วย
  - โครงการบ้านเดี่ยวกว่า 20 โครงการย่อย เช่น นิชดาปาร์ค นิชดาวิลล่า นิชดาคาซ่า นิชดาเมซง เลคพ้อยท์ เลคโฮม บ้านริมเลค กรีนวิลล์ เบย์วิว เป็นต้น
  - โครงการทาวน์เฮ้าส์ 2 โครงการย่อย เช่น นิชากรเพลส วงศ์เทเวศน์ การ์เด็น เพลส
  - โครงการแนวสูง เช่น การ์เด็นท์คอนโดมิเนียม ดนิชาการ์เด็นส์คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์เลคชอร์เวสต์ (A3) อพาร์ทเมนท์เลคชอร์นอร์ท (A2) เป็นต้น

ผู้เข้าในโครงการนิชดาธานี จำแนกตามประเภทธุรกิจ

ลำดับ	กลุ่มประเภทธุรกิจ	%
1	กลุ่มธุรกิจพลังงานและสาธารณูปโภค เช่น Chevron, Exxon mobil	17.0%
2	กลุ่มสถานทูต เช่น U.S. Embassy, Israel Embassy	15.0%
3	กลุ่มองค์กรการกุศลต่างๆ เช่น UN, UNDOC	7.0%
4	กลุ่มครู บาทหลวง เช่น ISB Teacher, Church	6.5%
5	กลุ่มอื่น ๆ เช่น ธุรกิจส่วนตัว เช่น Jewelry, อลูมิเนียม, กระจก	5.0%
6	กลุ่มธุรกิจยา เช่น Bayer	3.0%
7	กลุ่มยานยนต์ และชิ้นส่วนยานยนต์ เช่น Ford, Goodyear	3.0%
8	กลุ่มธุรกิจสิ่งทอ เสื้อผ้าแฟชั่น และเครื่องประดับ เช่น Ubisco	2.5%
9	กลุ่มธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น LG, Philips	2.5%
10	กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม เช่น ไทยน้ำทิพย์	2.0%
11	กลุ่มธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และ computer เช่น Maxon, IBM	2.0%
12	กลุ่มธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์	1.5%
13	กลุ่มธุรกิจร้านค้าพาณิชย์ เช่น Lotus, Cadbury	1.0%
14	กลุ่มธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เช่น Nokia	1.0%
15	กลุ่มธุรกิจการเกษตร ปศุสัตว์ เช่น Altech Company	0.5%
16	กลุ่มธุรกิจของใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน	0.5%
17	กลุ่มธุรกิจ ธนาคาร เช่น ธ.กรุงศรีอยุธยา	0.5%
18	กลุ่มธุรกิจประกันภัย และประกันชีวิต เช่น ING Life	0.5%
19	กลุ่มธุรกิจเคมีภัณฑ์ เช่น Advance Service	0.5%
20	กลุ่มบรรจุภัณฑ์ เช่น Tetapak	0.5%
21	กลุ่มธุรกิจวัสดุก่อสร้าง เช่น Bouyes Thai	0.5%
22	กลุ่มทนายความ บริษัทกฎหมาย	0.5%
23	อื่นๆ	27%
	<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>100%</b>

ข้อมูล ณ วันที่ 13 ตุลาคม 2551 ที่มา : บริษัท นิชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

## วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติ

### จำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

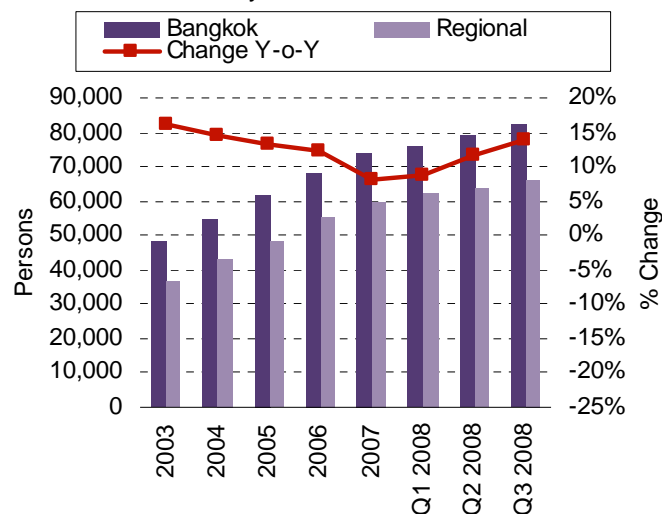
จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาทำงานในประเทศไทยในไตรมาส 3 ปี เท่ากับ 148,617 คน หรือเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 14.5% แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร 82,382 คน และภูมิภาคอื่นๆ 66,235 คน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศนี้ เป็นตัวที่จะแสดงให้เห็นถึงอุปสงค์ใหม่ๆ ที่จะเกิดขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติ

### ตารางแสดงจำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

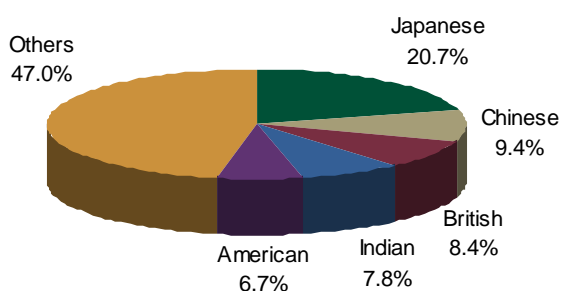
ปี	กรุงเทพ	ภูมิภาค	รวม
2000	57,006	35,778	92,784
2001	37,372	37,501	74,873
2002	42,866	30,154	73,020
2003	47,989	36,857	84,846
2004	54,413	42,761	97,174
2005	61,913	48,238	110,151
2006	68,294	55,320	123,614
2007	73,881	59,929	133,810
Q1 2008	75,567	62,677	138,244
Q2 2008	78,996	63,925	142,921
Q3 2008	82,382	66,235	148,617

ที่มา : CB Richard Ellis (Thailand) Co. Ltd

### กราฟแสดงจำนวนชาวต่างชาติ ในประเทศไทย ปี 2003 - พ.ค. 2008



## จำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย จำแนกตามสัญชาติ



ที่มา : CB Richard Ellis (Thailand) Co. Ltd

### สภาพการแข่งขันในพื้นที่แถบชอยสามัคคีและถนนแจ้งวัฒนะ

โครงการที่พักอาศัยสำหรับชาวต่างชาติ ในแถบชอยสามัคคีและถนนแจ้งวัฒนะที่ถือว่าเป็นคู่แข่งกับนิชดาธานี มีหลัก ๆ อยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแมนชั่น อิน เดอะ พาร์ค โครงการสามัคคีเพลส และโครงการสาละวันการ์เด้น โดยทั้งหมดมียูนิตรวมกันเพียง 170 ยูนิต ซึ่งทั้งสามโครงการจะมีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันคือครอบครัวชาวต่างชาติที่มีลูกหลานเรียนที่ ISB แต่จุดด้อยของทั้งสามโครงการคือ ไม่สามารถเดินทางเข้าสู่ ISB ได้โดยตรง จำเป็นที่จะต้องผ่านเข้าไปในโครงการของนิชดาธานี และจะไม่ได้รับการอำนวยความสะดวกเหมือนผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการนิชดาธานี

### 3. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

#### 3.1 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าสองในสาม ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ เสนอขายให้กับผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกันไม่เกินหนึ่งในสาม ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจลงทุน และบริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และ ณ สถานที่ติดต่อทุกแห่งที่ใช้ในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทน หรือเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบหรือส่วนข้อมูลโครงการ และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการหรือจาก

เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และ ณ สถานที่ติดต่อทุกแห่งที่ใช้ในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทน ทุกวันในเวลาทำการ โดยช่วงระยะเวลาในการจองซื้อจะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

### 3.1.2 วิธีการสั่งซื้อหน่วยลงทุน

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

ในกรณีที่ผู้สั่งซื้อตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 4 คนสั่งซื้อหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะถือเอาบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

### 3.1.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สั่งซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนภายในระยะเวลาจองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ เช็คธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในเขตหักบัญชีเดียวกันกับสำนักงานที่รับการสั่งซื้อภายในวันที่สั่งซื้อเท่านั้น โดยเช็ค ดราฟท์ หรือเช็คธนาคารดังกล่าวจะต้องลงวันที่ที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนาม “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2” ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์หรือกระแสรายวัน หลังจากบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนได้รับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้สั่งซื้อแล้ว บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนจะออกหลักฐานการรับเงิน และสำเนาใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนไว้เป็นหลักฐาน

การจองซื้อหน่วยลงทุนจะสมบูรณ์ต่อเมื่อบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนได้เรียกเก็บเงินตามเช็ค ดราฟท์ เช็คธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร และได้รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่ยนายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนลงในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น

ผู้สั่งซื้อที่ได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว จะเพิกถอนการสั่งซื้อหน่วยลงทุนและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้

บริษัทจัดการจะต้องนำเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับจากผู้สั่งซื้อเข้า “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2” ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์หรือกระแสรายวัน ซึ่งบริษัทจัดการได้เปิดไว้กับธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ภายในระยะเวลาจองซื้อหรือไม่เกินกว่า 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันปิดรับการจองซื้อ

ทั้งนี้ ในวันสุดท้ายของการจองซื้อหน่วยลงทุน บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะรับชำระเงินจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเงินสดเท่านั้น



### 3.1.4 การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 20.2 หรือ
- (5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะแจ้งให้สำนักงานทราบดีตามวรรคหนึ่งภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในสิบวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง บริษัทชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

เพื่อประโยชน์ในการคำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนที่ขายได้แล้วตามวรรคหนึ่ง บริษัทจะใช้ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

### 3.2 การเสนอขายหน่วยลงทุนภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดรายละเอียดในการเสนอขายหน่วยลงทุน จำนวนเงินลงทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขาย วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย ตลอดจนวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

## 4. การจัดสรรหน่วยลงทุน

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

#### 4.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถซื้อสิทธิการจองซื้อหน่วยลงทุนได้ตามที่วางแผนไว้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้เพื่อให้กองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

(2) บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์ และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

##### (2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

บริษัทจัดการจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ และ เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ให้เต็มตามจำนวนที่จองซื้อก่อน ส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้กับกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จองซื้อข้างต้นตามสัดส่วนของจำนวนเงินที่จองซื้อ (Prorate)

##### (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 หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรโดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร

(4) บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้งผู้รับประกันการจำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนตามจำนวนที่มี การรับประกันการจำหน่ายให้แก่ผู้รับประกันการจำหน่ายก่อน โดยมอบหมายให้ผู้รับประกันการจำหน่ายเป็นผู้จัดสรร หน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อผ่านตนได้ตามสัดส่วนที่รับประกันการจำหน่ายนั้นตามหลักเกณฑ์เดียวกับบริษัท จัดการ

(5) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ จัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบ ล่วงหน้า

(6) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วย ลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วย ลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 60 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

#### 4.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะ กรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่า ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

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

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดวันแต่เป็นกรณี ดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อ ผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่นธนาคาร ออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณี ดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
- (ข) ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อ ทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่ บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (1)

ในกรณีที่อยู่สั้งหริมทรัพยที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวด้วย

#### 5. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ลงทุนจะได้รับเงินปันผล ซึ่งมาจากกำไรจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงกำไรจากผลต่างของราคาหน่วยลงทุนของกองทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย

#### 6. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นปัจจัยสำคัญที่จะมีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุนจะแบ่งเป็นสองปัจจัย คือ

1. ปัจจัยที่ทำให้รายได้ของอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามคาด เช่น ภาวะเศรษฐกิจเติบโตหรือตกต่ำอย่างมาก วงจรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากผู้ประกอบการในพื้นที่เดียวกัน ตลอดจนเหตุอื่นใดที่ทำให้ทรัพย์สินไม่อยู่ในสภาพที่จะหารายได้ได้
2. ปัจจัยที่มาจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย ซึ่งอาจจะทำให้ราคาหน่วยลงทุนซึ่งมีการซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพยมีความผันผวนของราคาเป็นไปตามสภาพตลาด

#### 7. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 มีนโยบายเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความผันผวนด้านมูลค่าการลงทุนน้อยกว่ากองทุนรวมประเภทอื่น ๆ แต่จะมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของหน่วยลงทุนมากกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น ๆ ผู้ลงทุนจึงควรเป็นผู้ที่ต้องการลงทุนในระยะปานกลาง ถึงระยะยาว

#### 8. การลงทุนในกองทุนรวมนี้ควรเปรียบเทียบกับตัวชี้วัด (Benchmark) ไต

ไม่มี

#### 9. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร

หากกองทุนมีการพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความสัมพันธ์กับบุคคลดังกล่าว บริษัทจัดการจะทำการเปิดเผยข้อมูลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนให้ทราบก่อนการลงทุนทุกครั้ง

#### 10. ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพยและตลาดหลักทรัพย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

10.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (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 10.1 และข้อ 10.2 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 ไม่ว่าจากการที่

บริษัทจัดการตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบหรือได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 10.1(ก) (ข) หรือ(ค)
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 10.1 (ก) (ข) หรือ (ค)

(4) แจงให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 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 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของกองทุนรวม 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-นิชดาธานี 2 ได้ในช่วงที่มีการเสนอขายตั้งแต่วันที่ 25 พฤศจิกายน ถึง 2 ธันวาคม 2551 ที่บริษัทจัดการและผู้สนับสนุนการขาย

**Q :** ท่านจะได้เงินทุนคืนโดยการขายหน่วยลงทุนได้อย่างไร

**A :** แม้ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 เป็นหน่วยลงทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงสามารถนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าวไปซื้อขายเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์

**Q :** ท่านจะรู้มูลค่าการลงทุนของท่านได้อย่างไร

**A :** ท่านสามารถติดตามมูลค่าหน่วยลงทุนของท่านเป็นรายเดือนจากหนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ([www.mfcfund.com](http://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 โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- Q :** ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยเป็นไปอย่างถูกต้อง
- A :** บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)  
ชั้น G และชั้น 21-23 อาคารคอลัมน์ทาวเวอร์  
เลขที่ 199 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100, 0-2649-2111
- Q :** หากท่านต้องการร้องเรียนจะทำได้อย่างไร
- A :** ติดต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)  
ชั้น G และชั้น 21-23 อาคารคอลัมน์ทาวเวอร์  
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

### 1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราภาคเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาลธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

### 2. ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางด้านการเมือง อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการลงทุนของต่างชาติและอาจพิจารณาผลการลงทุนในประเทศไทย ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติลดลง ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ 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) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคาที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะไม่เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว



อย่างไรก็ตาม บริษัทนิซดาฟร็อพเพอร์ตี ในฐานะผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน จะต้องรับผิดชอบจ่ายค่าเช่าทั้งหมดให้แก่กองทุน ไม่ว่าสภาพทรัพย์สินจะเป็นอย่างไรก็ตาม

#### 5. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

#### 6. ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

#### 7. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

#### 8. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ เช่น 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 การแข่งขันการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

อย่างไรก็ตาม บริษัทนิซดาพรีอเพอร์ตี ในฐานะผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน จะต้องรับผิดชอบจ่ายค่าเช่าทั้งหมดให้แก่กองทุน ซึ่งกองทุนจะนำค่าเช่าดังกล่าวหักค่าใช้จ่าย มาจ่ายเป็นเงินปันผล และในระหว่างที่กองทุนยังมีได้ลงทุนในทรัพย์สิน กองทุนจะนำเงินที่ระดมทุนได้ไปลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทุน

## 12. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่ซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

## 13. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมอาจถูกยกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากกองทุนมีการขายทรัพย์สินออกไปเกิน 30 % ภายหลังจากปีที่ 3 ของการให้เช่าทรัพย์สิน

กองทุนอาจขายทรัพย์สินออกไปได้ไม่เกินร้อยละ 10 ภายในสามปีแรกของการเช่าทรัพย์สิน โดยไม่ถือว่าเป็นการกระทำผิดสัญญาเช่า หากจำหน่ายทรัพย์สินออกไปเกินกว่าร้อยละ 30 หลังจากสามปีของการเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าที่ทำไว้กับบริษัทนิซดาพรีอเพอร์ตี จะถือว่าเป็นอันสิ้นสุด ซึ่งถือความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่กองทุนสามารถควบคุมได้โดยไม่ขายทรัพย์สินออกไปเกินกว่าสัดส่วนที่กำหนดเอาไว้ในสัญญาเช่าเพื่อไม่ให้สัญญาเช่าถูกยกเลิก หรือหากมีความจำเป็นที่จะต้องขายทรัพย์สินออกไปเกินกว่า 30% บริษัทจัดการจะดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก

## ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ของรอบบัญชีตั้งแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับผิดชอบเป็นกองทุนรวม

<b>1.</b>	<b>ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)</b>	
1.1	ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (front-end fee)	ไม่มี
1.2	ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (switching fee)	ไม่มี
<b>2.</b>	<b>ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (Unitholder's expense) (ตามที่จ่ายจริง)</b>	
2.1	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (unit transfer fee)	50 บาท/ รายการ
2.2	ค่าธรรมเนียมการโอนเงินค่าซื้อ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง
<b>3.</b>	<b>ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (fund's direct expenses) (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)</b>	
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 เข้าจำหน่ายหรือโอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของผู้ดูแลผลประโยชน์	ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ครั้งละ 3,000 บาท ในเขตภูมิภาค ครั้งละ 5,000 บาท ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อีกไม่เกิน 30,000 บาท ต่อครั้ง
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 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้**
3.8	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 2.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน**
3.9	ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or property broker)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือ ไม่เกินร้อยละ 10.0 ของรายได้ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่า ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์
3.10	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เข้าจำหน่ายหรือโอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัทจัดการ	ไม่เกิน 0.01
3.11	ค่าใช้จ่ายผู้ชำนาญการพิเศษในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะเรื่อง	ไม่เกิน 3.0
3.12	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
<b>4.</b>	<b>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย เรียกเก็บจากกองทุนรวม</b>	
4.1	ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 3 ล้านบาท
4.2	ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ในกรณีที่ต้องการเพิ่มทุน หรือต้องการแจ้งให้ผู้ลงทุนได้ทราบรายละเอียดของโครงการ)	
	▪ กรณีต้องการประชาสัมพันธ์รายละเอียดของกองทุนรวมให้ผู้ที่สนใจทราบ	ไม่เกิน 9 ล้านบาทตลอดอายุโครงการ
	▪ กรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม	ไม่เกิน 3 ล้านบาท

## หมายเหตุ

- \* ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน
- \*\* ทั้งนี้บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะตัดจ่ายเงินจากกองทุนรวมตามความเหมาะสมของกระแสเงินและผลประโยชน์ของกองทุน โดยในทางบัญชีบริษัทจัดการจะทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนเฉลี่ยเท่ากันทุกวันในระยะเวลา 2 ปี

### คำเตือนหรือข้อแนะนำ

- ❖ กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ❖ บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียด สามารถขอข้อมูลได้ที่บริษัทจัดการ ผู้สนับสนุนการขายที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ❖ ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) หรือผู้สนับสนุนการขาย

## คำเตือนหรือคำแนะนำตามประกาศอื่น

- ❖ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือโดยผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (<http://www.sec.or.th>)
- ❖ บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่างๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อบริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้ (สจล.ร.2/2544)
- ❖ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (<http://www.mfcfund.com>)

รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2551

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

## คู่มือผู้ลงทุน

### ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิของท่านผู้ลงทุน

- (1) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบรายชื่อของบริษัทจัดการทุกแห่งที่ได้มอบหมายให้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นตัวแทนสนับสนุนเพื่อทำการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน
- (2) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับชื่อ ที่อยู่ ของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและตัวแทนสนับสนุน รวมทั้งชื่อ ที่อยู่ และเลขประจำตัวของพนักงานผู้ทำหน้าที่ขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของนิติบุคคลดังกล่าว
- (3) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหน่วยลงทุนที่ได้รับคำแนะนำเพื่อซื้อหน่วยลงทุนนั้น ตลอดจนรับทราบคำเตือนและคำอธิบายเกี่ยวกับความเสี่ยงของการลงทุนในหน่วยลงทุน
- (4) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อเท็จจริงที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือต่อการตัดสินใจในการลงทุน
- (5) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการแสดงเจตนาว่าไม่ต้องการรับการติดต่อในลักษณะที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ (cold calling)
- (7) ในระหว่างการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชนครั้งแรก ท่านผู้ลงทุนที่มีใช้ผู้ลงทุนสถาบันมีสิทธิที่จะยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ (cold calling) โดยบริษัทจัดการต้องให้สิทธิท่านผู้ลงทุนที่มีใช้ผู้ลงทุนสถาบันในการถอนการแสดงความเจตนาเพื่อซื้อหน่วยลงทุนได้ภายในสองวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน 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

### ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ท่านผู้ลงทุนสามารถส่งข้อร้องเรียนหรือแสดงความคิดเห็นของท่าน หรือส่งโทรสาร จดหมาย หรือ E-mail มายังบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้ตามที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และ E-mail ตามรายละเอียดในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนนี้ โดยแจ้งรายละเอียดข้อร้องเรียน และชื่อของท่านผู้ร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อบริษัทจัดการจะได้สืบหาข้อมูลในเรื่องร้องเรียนดังกล่าวได้อย่างถูกต้อง ทั้งนี้ บริษัทจัดการยินดีรับฟังความคิดเห็นของท่าน และตอบข้อร้องเรียนของท่านผู้ลงทุนทุกท่าน โดยบริษัทจะทำหนังสือชี้แจงส่งกลับไปยังท่านผู้สอบถามหรือร้องเรียนโดยเร็วที่สุด

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังนี้  
การขายอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละงวดบัญชีประจำปี
- (2) โครงการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของรายได้จากการลงทุนหลังหักค่าใช้จ่าย บวก/หักกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น (แล้วแต่กรณี) ของโครงการในแต่ละงวดบัญชีที่จะจ่ายเงินปันผล และไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิประจำปี
- (3) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังนี้  
ซึ่งอย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลการขาดทุนสะสม

## ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

☞ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2649-2000	กต 2
	MFC Contact Center	กต 0
	Selling Agent Service Center	
	0-2649-2191- 6	
☞ ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2208-5000 ต่อ 5486-7,5509	
☞ ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2626-7777	
☞ ธนาคารดอยซ์ แบงก์	โทร. 0-2646-5329	
☞ บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2686-2000	
☞ บริษัทหลักทรัพย์ ซีบีไอ จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2695-5335	
☞ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2359-0000	
☞ บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2635-1700	
☞ บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2679-5027	
☞ บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2231-3777	
☞ บริษัทหลักทรัพย์ ชิกโก้ จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2627-3100	
☞ บริษัทหลักทรัพย์ แอ๊ดคินซัน จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2205-7000	
☞ บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2231-1111	
☞ บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2305-9000	
☞ ตัวแทนอิสระ MFC กลุ่ม EFG	โทร. 0-2686-0800	
☞ ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)	โทร. 0-2724-6930	



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ทะเบียนเลขที่ บมจ. 211  
 ชั้น G และชั้น 21 - 23 อาคารคอลลัมน์ทาวเวอร์ เลขที่ 199 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
 โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100 , 0-2649-2111  
 e-mail:mfccontactcenter@mfcfund.com www.mfcfund.com