



เพื่อนสนิททางการลงทุน



Asset Management plc.

หนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์

Multi-National Residence Fund



เพื่อนสนิททางการลงทุน

www.mfcfund.com

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

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(MNRF)

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์

- ❖ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ❖ กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน)
- ❖ กองทุนนี้เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ซึ่งการตัดสินใจในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- ❖ กองทุนนี้อาจจะพิจารณาลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมได้

ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ (MNRF)
จัดตั้งและจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ประเภทโครงการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
- อายุโครงการ ไม่กำหนด
- จำนวนเงินทุนของโครงการ ไม่เกิน 1,075,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาท)
- มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน 10 บาท
- จำนวนหน่วยลงทุน ไม่เกิน 107,500,000 หน่วย (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านหน่วย)
- ประเภทหน่วยลงทุน ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 10 บาท
- มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)
- วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม 11 เมษายน 2551

เงินลงทุนของท่าน

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ เหมาะสมกับนักลงทุนประเภทใด

- นักลงทุนที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่มีเวลาลงทุน หรือบริหารเอง
- นักลงทุนที่ต้องการกระจายการลงทุนไปยังการลงทุนประเภทอื่น นอกจากตราสารหนี้ และตราสารทุน
- นักลงทุนที่ต้องการลงทุนระยะยาว และเน้นการได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ

2. กองทุนรวมนี้จะนำเงินไปลงทุนในทรัพย์สินใด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ จะนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียมพักอาศัย โครงการประเภทที่พักอาศัยอื่นใดเพื่อนำมาให้เช่าหรือหาประโยชน์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจังหวัดอื่นใดที่มีแนวโน้มในการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ดี

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติมการลงทุน

- (1) หากกองทุนพิจารณาที่จะลงทุนในโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ กองทุนจะดำเนินการหาผู้ประกอบการเพื่อเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนเพื่อไปดำเนินการธุรกิจ
- (2) ในกรณีที่กองทุนระดมเงินทุนได้ไม่เพียงพอสำหรับซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ครบตามนโยบายการลงทุนของกองทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สินเป็นรายตัว เพื่อให้เหมาะสมกับจำนวนเงินทุนที่กองทุนสามารถระดมได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

3. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุน ดังนี้

- 3.1 บริษัทจัดการจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่เกิน 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ และ เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ให้เต็มตามจำนวนที่จองซื้อก่อน ส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้กับกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จองซื้อข้างต้นตามสัดส่วนของจำนวนเงินที่จองซื้อ (Prorate)
- 3.2 บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป (public offering) เป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนในจำนวนเงินขั้นต่ำสุดก่อน (Small lot first) หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท ให้แก่ผู้จองซื้อทุกราย จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เปิด

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคล ดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือ วัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

การจัดสรรหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และในกรณีที่ผู้จองซื้อในจำนวนเงินที่เท่ากัน และมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวตามลำดับการจองซื้อ (First come first serve)

- 3.3 ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับ การจัดสรรโดยบริษัทจัดการ โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร
- 3.4 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการสั่งซื้อหน่วยลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรร หรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือในกรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้สั่งซื้อไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง

4. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ลงทุนจะได้รับเงินปันผล ซึ่งมาจากกำไรจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงกำไรจากผลต่างของราคาหน่วยลงทุนของกองทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

5. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ปัจจัยสำคัญที่จะมีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุนจะแบ่งเป็นสองปัจจัยคือ

1. ปัจจัยที่ทำให้รายได้ของอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามคาด เช่น ภาวะเศรษฐกิจเติบโตหรือตกต่ำอย่างมาก วัจจรูรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากผู้ประกอบการในพื้นที่เดียวกัน ตลอดจนเหตุอื่นใดที่ทำให้ทรัพย์สินไม่อยู่ในสภาพที่จะหารายได้ได้
2. ปัจจัยที่มาจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะทำให้ราคาหน่วยลงทุนซึ่งมีการซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์มีความผันผวนของราคาเป็นไปตามสภาพตลาด

6. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใ้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ มีนโยบายเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความผันผวนด้านมูลค่าการลงทุนน้อยกว่ากองทุนรวมประเภทอื่นๆ แต่จะมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของหน่วยลงทุนมากกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นๆ ผู้ลงทุนจึงควรเป็นผู้ที่ต้องการลงทุนในระยะปานกลาง ถึงระยะยาว

7. การลงทุนในกองทุนรวมนี้ควรเปรียบเทียบกับตัวชี้วัด (Benchmark) ใด

ไม่มี

8. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือไม่ อย่างไร

หากกองทุนมีการพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความสัมพันธ์กับบุคคลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน ก่อนการลงทุนทุกครั้ง

9. ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

- (1) บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคาร ออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือ วัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (3) บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินอัตราส่วนดังกล่าว ไม่ว่าจะจากการที่บริษัทจัดการตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบหรือได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้น ตามข้อ 1(ก) (ข) หรือ(ค)
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้น ตามข้อ 1(ก) (ข) หรือ (ค)
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

คำถามคำตอบที่ควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

Q: ท่านต้องลงทุนเป็นจำนวนเงินเท่าไร และคำนวณเป็นหน่วยลงทุนได้อย่างไร

A: ลงทุนขั้นต่ำ 1,000 บาท บวกค่าธรรมเนียมขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ในการสั่งซื้อ ทั้งนี้ ในการเสนอขายครั้งแรก มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยจะเท่ากับ 10.00 บาท และหน่วยลงทุนจะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันทำการซื้อหน่วยลงทุน ภายหลังจากเสนอขายครั้งแรก

[จำนวนหน่วยลงทุน = จำนวนเงินลงทุน ÷ (มูลค่าที่ตราไว้ + ค่าธรรมเนียมขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี))]

Q: ท่านจะลงทุนในกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร

A: ท่านสามารถซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟണ്ട് ได้ในช่วงที่มีการเสนอขายตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2551 ถึง 6 พฤษภาคม 2551 ที่บริษัทจัดการและผู้สนับสนุนการขาย

Q: ท่านจะได้เงินทุนคืนโดยการขายหน่วยลงทุนได้อย่างไร

A: แม้ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟണ്ട് เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟണ്ട് เป็นหน่วยลงทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงสามารถนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าว ไปซื้อขายเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์

Q: ท่านจะรู้มูลค่าการลงทุนของท่านได้อย่างไร

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

Q: ใครเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินและดูแลบริษัทจัดการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการลงทุนที่ตกลงไว้

A: ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

อาคารธนาคารกสิกรไทย สำนักพหลโยธิน ชั้น 11

เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

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

Q: ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมที่ท่านลงทุน

A: นางขวัญใจ เกียรติกังวาลไกล หรือ นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาลไกล

บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

เลขที่ 47 ซอย 53 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

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

Q: ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยเป็นไปอย่างถูกต้อง

A: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ชั้น G และชั้น 21 - 23 อาคารคอคอลตันทาวเวอร์

เลขที่ 199 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100, 0-2649-2111

Q: หากท่านต้องการร้องเรียนจะอย่างไร

A: ติดต่อบริษัทจัดการที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ชั้น G และชั้น 21 - 23 อาคารคอคอลตันทาวเวอร์ เลขที่ 199 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100, 0-2649-2111

หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (Help Center) โทร. 0-2263-6000

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ความเสี่ยงจากความผันผวนทางภาวะเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน เช่น ถ้าในสภาวะเศรษฐกิจดี มีการเติบโตสูง ผู้ประกอบการต้องการขยายกิจการ หรือชาวต่างชาติต้องการเข้ามาทำธุรกิจในประเทศไทยมากขึ้น พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์จึงมีความต้องการมากขึ้น ทำให้สามารถเก็บค่าเช่าได้มากขึ้น แต่ถ้าในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ อาจจะทำให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งทำให้ต้องพิจารณาลดค่าเช่าลง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่างๆ

ในเรื่องความเสี่ยงของตัวอสังหาริมทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นโดยไม่สามารถคาดการณ์ล่วงหน้าได้ อาจมาจากวินาศภัยต่างๆ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว การจลาจล ซึ่งเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายจนไม่สามารถใช้หาประโยชน์ได้ ทางกองทุนรวมได้ป้องกันความเสี่ยงนี้โดยได้ทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ แบบครอบคลุมทุกประเภท (All risk policy)

ความเสี่ยงด้านผู้เช่า

หากผู้เช่าหรือผู้ประกอบการที่เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ยกเลิกสัญญาเช่าก่อนหมดอายุสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือกองทุนไม่สามารถหาผู้เช่าหรือผู้ประกอบการรายใหม่มาทดแทนได้ หรือผู้เช่ามีปัญหาทางการเงิน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ

กองทุนจึงได้เน้นการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบค่าเช่าให้กับกองทุนตามที่ได้ตกลงไว้ และหากผู้เช่ามีการผิดสัญญาดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องชำระค่าปรับเป็นอัตราตามที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งถูกริบเงินค่าเช่าล่วงหน้าที่ยังว่างไว้เป็นประกันกับกองทุนรวม

ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ดังนั้น ผลตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับจะมาจากค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งจะผันแปรตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นๆ มีนโยบายเน้นลงทุนในตราสารการเงินประเภทต่างๆ ซึ่งผลตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับส่วนใหญ่จึงมาจากดอกเบี้ยหรือเงินปันผลของตราสารการเงินประเภทต่างๆ

บริษัทจัดการ จึงพยายามให้ความรู้กับนักลงทุนในเรื่องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ถึงลักษณะการลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ผลตอบแทน และความเสี่ยง ซึ่งนักลงทุนจะเป็นผู้พิจารณาเปรียบเทียบในการเลือกลงทุนตามความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ยอมรับได้ของผู้ลงทุนแต่ละราย

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ของรอบบัญชีตั้งแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับผิดชอบเป็นกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

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 1.00 ทั้งนี้ ขึ้นต่ำ เท่ากับ 250,000 บาท ต่อเดือน
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (trustee fee)	ไม่เกิน 0.05 ทั้งนี้ ขึ้นต่ำ เท่ากับ 25,000 บาท ต่อเดือน
3.3 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เซ่าจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ของผู้ดูแลผลประโยชน์	ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 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 5.00
3.6 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม	ไม่เกิน 0.50
3.7 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ไม่เกิน 3.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้**
3.8 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน**
3.9 ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or property broker)	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่าในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์
3.10 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เซ่าจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัทจัดการ	ไม่เกิน 0.01
3.11 ค่าใช้จ่ายผู้ชำนาญการพิเศษในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะเรื่อง	ไม่เกิน 3.00
3.12 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย เรียกเก็บจากกองทุนรวม	
4.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 3 ล้านบาท
4.2 ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ในกรณีที่ต้องการเพิ่มทุน หรือต้องการแจ้งให้ผู้ลงทุนได้ทราบรายละเอียดของโครงการ)	
● กรณีต้องการประชาสัมพันธ์รายละเอียดของกองทุนรวม ให้ผู้ที่สนใจทราบ	ไม่เกิน 9 ล้านบาท ตลอดอายุโครงการ
● กรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม	ไม่เกิน 3 ล้านบาท

หมายเหตุ

* ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

** ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะตัดจ่ายเงินจากกองทุนรวมตามความเหมาะสมของกระแสเงินและผลประโยชน์ของกองทุน โดยในทางบัญชีบริษัทจัดการจะทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนเฉลี่ยเท่ากันทุกวัน ในระยะเวลา 2 ปี

คำเตือน/ข้อแนะนำ

- ❖ กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ❖ บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวม เช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียด สามารถขอข้อมูลได้ที่บริษัทจัดการ ผู้สนับสนุนการขายที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ❖ ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ ได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 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)
- ❖ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบดูแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.mfcfund.com)

รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ภาคผนวก

สิทธิของท่านผู้ลงทุน

- (1) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบรายชื่อของบริษัทจัดการทุกแห่ง ที่ได้มอบหมายให้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้สนับสนุนการขายเพื่อทำการขายหน่วยลงทุน
- (2) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับ ชื่อ ที่อยู่ ของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขาย รวมทั้งชื่อ ที่อยู่ และเลขประจำตัวของพนักงานผู้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของนิติบุคคลดังกล่าว
- (3) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหน่วยลงทุนที่ได้รับคำแนะนำเพื่อซื้อหน่วยลงทุนนั้น ตลอดจนรับทราบคำเตือนและคำอธิบายเกี่ยวกับความเสี่ยงของการลงทุนในหน่วยลงทุน
- (4) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อเท็จจริงที่มีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อการตัดสินใจในการลงทุน
- (5) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการแสดงเจตนาว่าไม่ต้องการรับการติดต่อในลักษณะที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ (cold calling)
- (7) ในระหว่างการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชนครั้งแรก ท่านผู้ลงทุนที่มีผู้ลงทุนสถาบันมีสิทธิที่จะยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ (cold calling) โดยบริษัทจัดการต้องให้สิทธิท่านผู้ลงทุนที่มีผู้ลงทุนสถาบันในการถอนการแสดงความเจตนาเพื่อซื้อหน่วยลงทุนได้ ภายในสองวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน โดยไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการซื้อหน่วยลงทุนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ

หากท่านผู้ลงทุนมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวข้างต้น หรือต้องการใช้สิทธิในการสอบถามข้อมูลใดๆ ท่านผู้ลงทุนสามารถสอบถามพนักงานผู้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนที่ติดต่อกับท่าน หรือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) โทรศัพท์ 0-2649-2000 กด 2

■ 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

บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อเมื่อกองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากรายได้ประจำหรือจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละงวดบัญชีประจำปี
- (2) โครงการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผล ในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของรายได้จากการลงทุนหลังหักค่าใช้จ่ายบวก/หักกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น (แล้วแต่กรณี) ของโครงการในแต่ละงวดบัญชีที่จะจ่ายเงินปันผล และไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิประจำปี
- (3) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ ซึ่งอย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลการขาดทุนสะสม