

ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงเป็นศูนย์บาทได้และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยบริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

- ชื่อโครงการจัดการ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
- ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) : Talaad Thai Leasehold Property Fund
- ชื่อย่อ : TTLPF
- ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะขึ้นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อรับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ
- จำนวนเงินทุนของโครงการ : 1,800,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยล้านบาท)
เงื่อนไข :
ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้ตั้งซื้อหน่วยลงทุนได้

- วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม : 4 สิงหาคม พ.ศ. 2553
- ระยะเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน : 5- 11 สิงหาคม พ.ศ. 2553

ลักษณะสำคัญของกองทุนรวม

Q: กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด ?

A: เงินที่นำมาลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควรจะเป็นเงินลงทุนในระยะปานกลางถึงระยะยาว

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ประจำในรูปแบบค่าเช่า กองทุนรวมนี้จึงอาจเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบของเงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

Q: กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร ?

A: การลงทุนครั้งแรก:

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมาลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) และสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ในโครงการตลาดไท อันได้แก่ ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า โดยเนื้อที่ที่ดินที่เช่ารวมประมาณ 102 - 3 - 84.52 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยประมาณ 172,894.34 ตารางเมตร โดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 20 ปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการตลาดไท

ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้งของตลาดไท (ภาพรวมทั้งโครงการโดยรวม)

ตลาดไท ตลาดกลางสินค้าการเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เป็นศูนย์กลางซื้อขายสินค้าเกษตร และอุตสาหกรรมการเกษตรครบวงจร ตลาดไทได้รับการออกแบบให้มีพื้นที่กว้างขวาง และสะดวกสบาย แตกต่างจากตลาดกลางแบบเก่าอย่างสิ้นเชิง ด้วยการแบ่งตลาดออกเป็นสัดส่วน ตามประเภทของสินค้าที่หลากหลาย ทำให้สามารถรองรับปริมาณสินค้าได้วันละกว่า 15,000 ตัน และมีปริมาณเงินหมุนเวียนหลายร้อยล้านบาทเฉลี่ยในแต่ละวัน พร้อมกันนั้น ตลาดไทเปิดให้บริการตลอด 365 วัน 24 ชั่วโมง

ตลาดไทตั้งอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 450 ไร่ บนถนนพหลโยธิน ก.ม.42 (เชียงใหม่วิทยาลัย ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) มีพื้นที่ต่อเนื่องใน 2 ตำบล คือ ตำบลคลองหนึ่ง และตำบลคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่ตลาดไทได้อย่างสะดวกสบาย ด้วยเส้นทางต่อไปนี้

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

- ถนนพหลโยธินขาออก ทางกลับรถยกระดับ ยู-เทิร์น (ทางกลับรถยกระดับข้ามถนนพหลโยธิน)
- ถนนบางชันท์-หนองเสือ
- ถนนโครงการเร่งรัดพัฒนาชนบท (ถนนร.พ.ช.) เชื่อมต่อระหว่างถนนสีเข้วกับถนนบางชันท์-หนองเสือ

ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

พื้นที่ภายในโครงการแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

1. ตลาดในอาคาร ได้แก่ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดผัก ตลาดสด ตลาดข้าวสาร ตลาดแตงโม ตลาดขนม ตลาดของแห้งและแปรรูป ตลาดดอกไม้ ตลาดสัตว์เลี้ยง ตลาดสินค้าเบ็ดเตล็ด ศูนย์ระดับขนดต์ ตลาดนัดไทสแควร์ และศูนย์ไอที เป็นต้น
2. ตลาดบนลานใต้แก่ ลานผัก ลานผลไม้ฤดูกาล ลานพืชไร่ ตลาดแพปลา ตลาดปลาน้ำจืดและอาหารทะเล และตลาดต้นไม้ เป็นต้น
3. อาคารอพาร์ทเม้นท์ และอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อพาร์ทเม้นท์สูง 5 ชั้น 2 อาคาร และอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น 7 โครงการ
4. โครงการสนับสนุนการตลาด ได้แก่ ห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า (DC) ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC) ห้องปฏิบัติการตรวจสอบเนื้อหมู ชุมน้ำ ศูนย์อาหาร ห้องอาบน้ำและสุขา เป็นต้น

ตลาดไทตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 450 ไร่ และมีพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบันรวมทั้งสิ้นประมาณ 699,000 ตารางเมตร โดยตลาดไทได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการในราวต้นปี พ.ศ. 2540

ระบบสาธารณูปโภคของตลาดไท ประกอบด้วย ถนนหลัก (เมน) 6 ช่องทางเดินรถ กว้าง 30 เมตร ที่จอดรถซึ่งสามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้จำนวนมาก ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบรักษาความสะอาด ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ

การบริหารจัดการตลาดไท

ตลาดไทดำเนินการบริหารจัดการโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเชเชนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า รวมถึงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างในตลาดไท โดยมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการตลาดไท ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 จนถึงปัจจุบัน

รูปแบบการค้าขายในตลาดไท แบ่งออกได้กว้างๆ 3 รูปแบบ คือ

- การค้าส่ง เป็นรูปแบบการค้าที่มีการซื้อขายสินค้าเกษตรในครั้งหนึ่ง ๆ เป็นจำนวนมาก การซื้อขายในลักษณะนี้ สินค้าเกษตรจะถูกกระจายไปสู่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ รวมถึงต่างประเทศ และลักษณะสินค้าที่ซื้อขายจะเป็นสินค้าที่ผลิตทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งในอนาคตตลาดไทจะมีการขยายรูปแบบการค้าแบบนำเข้าและส่งออกเพิ่มมากขึ้น
- การค้าปลีกปลีกส่ง เป็นรูปแบบการค้ากับลูกค้ากลุ่มสถาบัน เช่น ภัตตาคาร โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า องค์กรภาครัฐ และโรงงานอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร ที่นิยมมาใช้บริการซื้อสินค้าการเกษตรเพื่อนำไปแปรรูปหรือจัดจำหน่ายต่อ
- การค้าปลีก เป็นรูปแบบการค้าที่ให้บริการแก่ผู้บริโภคทั้งชุมชนใกล้และไกลทั่วไปที่นิยมมาซื้อสินค้าการเกษตรที่สด ใหม่ ในราคายุติธรรม

กลุ่มผู้ค้าในตลาดไท แบ่งออกได้ 3 กลุ่มใหญ่ คือ

- เกษตรกรที่นำผลผลิตทางการเกษตรมาขายเอง
- กลุ่มผู้รวบรวมสินค้า เช่น สหกรณ์ กลุ่มเกษตรกรหรือชาวบ้านที่รวมตัวกันรวบรวมสินค้าเข้ามาขาย
- ผู้ประกอบการและพ่อค้าคนกลาง

รูปแบบการเช่าพื้นที่ มี 3 ลักษณะคือ

- เช่าพื้นที่ตามอาคาร ลาน จะเป็นผู้ค้าที่มีสินค้านำมาเสนอขายได้ตลอดปี หรือตลอดฤดูกาล ตามแต่ระยะเวลาของสัญญา ผู้ค้าเหล่านั้นจะมีหน้าร้าน และชื่อร้านค้าเป็นของตนเอง ซึ่งรวมถึงผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจในลักษณะการให้บริการอื่น
- เช่าพื้นที่วางขายสินค้าชั่วคราว ทางตลาดไทจะคิดค่าผ่านทางและให้บริการจัดหาพื้นที่สำหรับการขายให้ ซึ่งลักษณะนี้จะเหมาะกับกลุ่มเกษตรกรและผู้รวบรวมที่มีสินค้าตามฤดูกาล หรือต้องการขายสินค้าหมุนเวียนหรือในระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น
- การเช่าสร้าง โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ลงทุนค่าก่อสร้างและขออนุญาตปลูกสร้างเอง

จุดเด่นของตลาดไท

ตลาดไท เป็นตลาดกลางซื้อขายสินค้าเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ตั้งอยู่บนพื้นที่กว้างขวางประมาณ 450 ไร่ ตลาดไทถูกออกแบบให้กว้างขวาง และมีที่จอดรถสะดวกสบาย มีความเป็นระเบียบและร่มรื่น ทำเลที่ตั้งเป็นจุดศูนย์กลางของประเทศ การคมนาคมขนส่งสะดวกรวดเร็ว ทั้งทางถนน ระบบราง และทางอากาศ เทียบพร้อมด้วยสาธารณูปโภคต่างๆ อย่างครบวงจร จากจำนวนผู้ค้าที่มากมายและเป็นผู้ค้ารายใหญ่จำนวนมาก ทำให้มีสินค้าครบครันและราคาเป็นที่พึงพอใจสำหรับผู้บริโภค ซึ่งสามารถตอบสนองทุกความต้องการของผู้บริโภคตามแนวคิดที่ว่า “ซื้อจากตลาดไท ไม่ต้องไปไกลถึงแหล่งผลิต” นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางของธุรกิจการค้าและบริการต่าง ๆ ที่เอื้อประโยชน์ต่อการเป็นตลาดกลางซื้อขายสินค้าเกษตรอย่างครบวงจร

รายละเอียดของพื้นที่ในตลาดไทที่กองทุนรวมจะเช่า

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในโครงการตลาดไท เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ได้มีการพัฒนาเป็นโครงสร้างอาคารถาวรและกึ่งถาวรซึ่งเป็นพื้นที่ที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอัตราที่เหมาะสมให้แก่กองทุนรวมได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมจะดำเนินการลงทุนเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า เมื่อผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในตลาดไทที่อยู่ในส่วนของที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าซึ่งกองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก ได้ยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนพื้นที่ที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเช่าอยู่ในส่วนของที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าซึ่งกองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวตามรายละเอียดที่กำหนดใน “ตารางแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน” ภายในเวลาก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชน

โดยในการประกอบกิจการตลาดนั้น ผู้ประกอบการจะต้องได้รับใบอนุญาตให้ใช้สถานที่เป็นตลาดเอกชน (“ใบอนุญาตจัดตั้งตลาด”) ซึ่งในปัจจุบัน บริษัท ไทย เอ็กโกร เอ็กเชนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งตลาดดังกล่าวและจะต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งหน้าที่ของผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งตลาดนั้นรวมถึงการที่จะต้องจัดให้ตลาดมีสาธารณูปโภคและมีลักษณะประการต่างๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทุนรวม

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

จะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าภายในโครงการตลาดไท ในขณะที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จะยังคงเป็นผู้ถือใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดรวมถึงให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมและเพื่อให้ให้กองทุนรวมกำกับดูแลผู้เช่ารายย่อยของกองทุนรวม เพื่อให้ปฏิบัติและดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดต่อไป

ภายหลังจากการดำเนินการลงทุนของกองทุนรวมในสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าเป็นผลสำเร็จตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น และสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ลงนามกับกองทุนรวมมีผลใช้บังคับ กองทุนรวมจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าพื้นที่รายย่อยจะเป็นผู้เช่าช่วงของกองทุนรวม (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.2.2) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่าพื้นที่รายย่อยกับกองทุนรวมยังคงมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับสัญญาเช่าและสัญญาให้ใช้พื้นที่ รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าฉบับเดิมตามที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยมีอยู่กับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทุนรวมจะเป็นการลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าทั้งในส่วนที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องและในส่วนที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่ยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในส่วนที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่ยินยอมลงนามดังกล่าว อาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิต่อกว่าผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายดังกล่าว ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ภายในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าบางส่วนอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดทำสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่ากับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ทั้งในส่วนที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (“สัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) และในส่วนที่ไม่ยินยอมลงนามเป็นสัญญาแต่ละฉบับแยกจากกัน ดังนั้น หากกองทุนรวมถูกโต้แย้งสิทธิจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ยินยอมลงนามดังกล่าวก็ไม่มีความกระทบต่อสิทธิการเช่าของกองทุนรวมในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในส่วนที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องแล้ว

นอกจากนี้ กองทุนรวมได้กำหนดให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ต้องดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วนทุกรายภายใน 3 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เสร็จเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าหรือสัญญาให้ใช้พื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่มีอยู่เดิมกับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ได้สิ้นสุดลงก่อนในกรณีที่สัญญาเช่าที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด มีกับผู้เช่ารายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมสิ้นสุดลงและถูกคำรายดังกล่าวมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จะไม่ต่ออายุการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่ารายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวและจะต้องดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่กับกองทุนรวมโดยตรงและหากไม่สามารถดำเนินการได้บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จะช่วยจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่มาทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับกองทุนรวมต่อไป โดยในระหว่างระยะเวลาที่ยังมิได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยดังกล่าวรายใด บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จะต้องนำส่งผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวนี้ให้แก่กองทุนรวม ซึ่งจะเริ่มตั้งแต่วันที่เวลาแปด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวมกับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเสร็จ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จะนำผลประโยชน์ดังกล่าวส่งให้แก่กองทุนรวมอย่างช้าภายในวันทำการถัดจากวันที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ได้รับผลประโยชน์ใดๆ จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว

ทั้งนี้ สำหรับการชำระค่าเช่ากองทุนรวมจะชำระค่าเช่าทั้งหมด (รวมทั้งสองสัญญา) เป็น 2 งวด โดยงวดแรกจำนวนรวม 1,000 ล้านบาท ชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพื่อเป็นค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ซึ่งผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ยื่นขอมลนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมแล้วภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมจะดำเนินการลงทุนเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้น กองทุนรวมจะชำระค่าเช่างวดที่สอง จำนวนรวม 750 ล้านบาทเมื่อกองทุนรวมได้รับแจ้งจากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ว่าผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่อยู่ในส่วนของที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าซึ่งกองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก ได้ยื่นขอมลนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมเพิ่มเติม เป็นจำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของจำนวนพื้นที่ที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเช่าอยู่ในส่วนของที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าซึ่งกองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว

โดยการลงทุนดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นพื้นที่และอาคารบางส่วนในตลาดไท ที่ดินที่เช่าประกอบด้วยที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 136 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 93953-94026, 94056-94069, 94099-94107, 94162-94166, 94196-94209, 94239-94243, 94298-94306, 94702, 94703 (บางส่วน), 94704, 94705, 94706 (บางส่วน), 94707 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี) เนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 102 – 3 – 84.52 ไร่ กรรมสิทธิ์ของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งรวมถึงอาคารที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าด้วย อย่างไรก็ตามที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่านี้อาจมีส่วนที่เป็นพื้นที่เช่าที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่ให้ความยินยอมแก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวมสามารถเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าจากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด (ดูความเสี่ยงในการลงทุน ข้อ ค 2)) นอกจากนี้ การลงทุนของกองทุนรวมในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าบางส่วนดังกล่าว (ตามหมายเหตุ *ท้ายตารางแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน) เป็นการลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จึงยังคงมีสิทธิในการตัดสินใจว่าจะให้คงไว้หรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าดังกล่าวเมื่อการเช่ากับ ผู้เช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมสิ้นสุดลง (ดูสรุปสัญญาเช่า - หัวข้อ “ทรัพย์สินที่เช่า”)

การลงทุนของกองทุนรวมตามที่กล่าวข้างต้นมีกำหนดระยะเวลา 20 ปี โดยเริ่มจากเวลาเปิด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวมกับ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ รายย่อย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ อาจมีกรณีที่สัญญาเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าที่กองทุนรวมได้จัดทำเป็นสัญญาแต่ละฉบับแยกจากกันไม่สามารถจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้ในวันเดียวกัน (ซึ่งอาจส่งผลให้ระยะเวลาเริ่มต้นของสัญญาแต่ละฉบับเกิดขึ้นไม่พร้อมกัน) ซึ่งสำหรับกรณีดังกล่าว กองทุนรวมก็จะกำหนดให้สัญญาทุกฉบับสิ้นสุดในวันเดียวกัน แต่กองทุนรวมได้กำหนดให้มีการนำส่งผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าแต่ละฉบับเกิดขึ้นพร้อมกันได้แก่ เวลาเริ่มจากเวลาเปิด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวมกับ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่

เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย

อย่างไรก็ตามในกรณีที่

- (1) บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ทุกรายการตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอเพิกถอนการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ ไม่ว่าจะเป็นส่วนหรือทั้งหมด เนื่องจากที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าและบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ
 - (2.1) พิจารณาลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าเพียงบางส่วน เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขในการลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าดังกล่าว รวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าเช่า ค่าตอบแทนการเช่าและเงินอื่นใด หรือ ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม โดยบริษัทจัดการจะถือว่าการปรับเปลี่ยนดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือ
 - (2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าหากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

ถึงแม้ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่า ร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทุนรวมตามข้อ (2.2) ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเลือกที่จะลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2.1) ของวรรคก่อนแล้ว หากบริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะไม่รับประกันความเสี่ยงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับการลงทุนดังกล่าว

- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ไปอนุญาตจัดตั้งตลาด และ/หรือใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซ์เซนจ์ จำกัด สำหรับพื้นที่ในตลาดไทที่กองทุนรวมจะเช่าในโครงการตลาดไท ถูกพักหรือถูกเพิกถอน กองทุนรวมจะไม่ดำเนินการลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว อย่างไรก็ตามก็ดี กองทุนรวมจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวม (1) หรือ (2) หรือ (3) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับจำนวนเงินทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน (ต่ำกว่า 10 บาท)

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ตารางแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

ที่ดินและอาคารในตลาดไทที่กองทุนรวมจะเช่า มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 102 - 3 - 84.52 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 172,894.34 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ ที่	ส่วนที่	ปัจจุบันเป็น	โฉนด เลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตรว.)	พื้นที่ ในอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ นอกอาคาร (ตารางเมตร)
1	ส่วนที่ 3	โซนตลาดดอกไม้ - ตลาดดอกไม้ (เลขที่ 31/32) - อาคารจอดรถ (บางส่วน) - ลานจอดรถและถนน	94702	9-2-74.10	7,989.00 5,589.00 2,400.00	7,507.40
2	ส่วนที่ 77	โซนที่จอดรถระหว่างตลาดดอกไม้กับ ตลาดส้ม - ห้องน้ำ 1 หลัง - อาคารจอดรถ (ส่วนที่เหลือ) - ลานจอดรถและถนน	93953-93990	1-2-10.70	250.00 50.00 200.00	2,192.80
3	ส่วนที่ 60	โซนตลาดส้ม - อาคารส้ม (เลขที่ 31/1) - อาคารผลไม้คัดคุณภาพ (เลขที่ 32/369 ถึง 32/387) - ห้องน้ำ 2 หลัง - ธนาคารกรุงเทพ* - ธนาคารไทยพาณิชย์* - ลาน A - ลานจอดรถ 2 ลานริมถนน - ถนนภายในแปลง - ทางเท้ากว้าง 2 เมตร	94704	22-0-57.60	13,912.24 12,802.24 912.00 198.00	21,518.16 200.00 100.00 7,745.00 6,116.00 5,232.12 2,125.04
4	ส่วนที่ 75	โซนตลาดผลไม้รวม** (บางส่วน) - อาคารผลไม้รวม (เลขที่ 31/2) - ธนาคารชนชาติ (เลขที่ 32/1033) - ลานจอดรถ 2 ลานริมถนน - ถนนภายในแปลง - ทางเท้ากว้าง 2 เมตร	94706 (บางส่วน)	16-3-66.45	12,868.24 12,802.24 66.00	14,197.56 6,974.00 5,187.56 2,036.00
5	ส่วนที่ 12	โซน Showroom ISUZU*	94056-94069	0-2-38.40	--	953.60
6	ส่วนที่ 13	โซน Showroom TOYOTA*	94196-94209	0-2-38.40	--	953.60

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ตารางแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน (ต่อ)

รายการ ที่	ส่วนที่	ปัจจุบันเป็น	โฉนด เลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตรว.)	พื้นที่ ในอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ นอกอาคาร (ตารางเมตร)
7	ส่วนที่ 4	<p>โซนศูนย์อำนาจการ** (บางส่วน)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตลาดปลาน้ำจืด - ตลาดอาหารทะเลกึ่งถาวร - ถนน - ลานจอดรถปลาน้ำจืด - ทางเท้ากว้าง 1.50 เมตร 	94703 (บางส่วน)	6-1-25.27	<p>3,864.00</p> <p>3,564.00</p> <p>300.00</p>	<p>6,237.09</p> <p>2,829.89</p> <p>2,687.20</p> <p>720.00</p>
8	ส่วนที่ 78	<p>โซนที่จอดรถระหว่างตลาดปลาน้ำจืด กับตลาดสด</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตลาดอาหารสด-แปรรูป* - ลานจอดรถและถนน - ห้องน้ำ 1 หลัง 	93991-94026	1-1-81.5	<p>75.00</p> <p>75.00</p>	<p>2,251.00</p> <p>427.00</p> <p>1,824.00</p>
9	ส่วนที่ 74	<p>โซนตลาดสด-ลานค้าผัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารตลาดสด (เลขที่ 32/9) - ตลาดของแห้ง (เลขที่ 32/1034) - ตลาดขนมใหม่ (เลขที่ 32/128) - ห้องน้ำ 1 หลัง - อาคารคลุมลานผัก (รวมศูนย์ประชาสัมพันธ์ลานผัก) - ศูนย์อาหาร 1 (เลขที่ 32/1035) - ตลาดหมูปลอดสาร* - ลานจอดรถ - ถนนภายในแปลง - ทางเท้ากว้าง 2 เมตร 	94705	24-3-20.3	<p>35,822.62</p> <p>13,226.62</p> <p>1,710.00</p> <p>336.00</p> <p>75.00</p> <p>19,800.00</p> <p>675.00</p>	<p>11,491.33</p> <p>362.76</p> <p>3,283.40</p> <p>5,512.29</p> <p>2,332.88</p>

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ตารางแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน (ต่อ)

รายการ ที่	ส่วนที่	ปัจจุบันเป็น	โฉนด เลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตรว.)	พื้นที่ ในอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ นอกอาคาร (ตารางเมตร)
10	ส่วนที่ 76	โฉนดตลาดผัก-ลาน D - อาคารตลาดผัก (เลขที่ 31/3) - อาคารอเนกประสงค์ (เลขที่ 32/6) (รวมห้องน้ำชั้นล่าง) - ลาน D (จอดรถ) - ลานจอดรถ - ถนนภายในแปลง - ทางเท้ากว้าง 2 เมตร	94707	17-2-95	11,829.64 10,593.64 1,236.00	17,073.86 4,287.50 6,019.20 4,911.16 1,856.00
11	ส่วนที่ 22	โฉนด Showroom CHINA MOTOR	94099-94107, 94162-94166	0-2-38.40	953.60	--
12	ส่วนที่ 23	โฉนด Showroom CHEVROLET*	94239-94243, 94298-94306	0-2-38.40	--	953.60
		รวม		102-3- 84.52	87,564.34	85,330.00

ที่มา : บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ณ วันที่ 31 มกราคม 2553

หมายเหตุ * ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไม่รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าในปัจจุบัน กองทุนรวมลงทุนเฉพาะสิทธิการเช่าที่ดินเท่านั้น ทั้งนี้ ในบางกรณี บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เหนือที่ดิน จึงมีสิทธิในการตัดสินใจว่าจะให้คงไว้หรือให้รื้อถอนซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าดังกล่าว เมื่อการเช่ากับผู้เช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมสิ้นสุดลง หรือในบางกรณีจะต้องการความเห็นชอบจากกองทุนรวมด้วย โดยเป็นไปภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสะดวกในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจรับโอนหรือได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเพิ่มเติมภายหลังจากวันที่สัญญาเช่าที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด มีอยู่กับผู้เช่าสิ้นสุดลง-โดยกองทุนรวมไม่มีภาระต้องจ่ายเงินค่าเช่าเพิ่มเติมในทรัพย์สินส่วนที่ได้มาเพิ่มนี้ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าตามโครงการนี้ โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอีกครั้งหนึ่ง

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

** ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ไม่รวมถึงที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่

- (ก) อาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32/5 และ 32/1036 อาคารสิ่งปลูกสร้างและลานของศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC) และของโรงพักสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโซนตลาดผลไม้รวม รวมถึงที่ดินบริเวณที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และ
- (ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32 อาคารสิ่งปลูกสร้างและลานของศูนย์อำนวยความสะดวก และสวนสาธารณะหน้าศูนย์อำนวยความสะดวก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโซนศูนย์อำนวยความสะดวก รวมถึงที่ดินบริเวณที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเช่า รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,750,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

ข้อมูลราคาประเมิน

1. ราคาประเมินของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553 เท่ากับ 1,766,700,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบวิธีการรายได้ (Income Approach)
2. ราคาประเมินของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553 เท่ากับ 1,924,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบวิธีการรายได้ (Income Approach)

สถานะภาพและอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ของพื้นที่ในตลาดไทที่กองทุนรวมจะเช่า ในรอบระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา

ในปี 2552 พื้นที่ในตลาดไทที่กองทุนรวมจะเช่า มีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 97 โดยมีรายละเอียดสถานะภาพ ดังนี้

	2548	2549	2550	2551	2552
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	218	264	293	323	327
รายได้ค่าบริการ (ล้านบาท)	63	63	71	74	76
รายได้ค่าสาธารณูปโภค (ล้านบาท)	33	37	40	42	46
รายได้อื่น ๆ (ล้านบาท)	2	1	1	2	4
รายได้รวม (ล้านบาท)	316	366	405	440	453
กำไรก่อนหักค่าเสื่อมราคา ภาษีและดอกเบี้ย (EBITDA) (ล้านบาท)	161	222	259	289	299
อัตราการเช่าเฉลี่ย (%)	94	94	95	97	97

ที่มา : บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ณ วันที่ 31 มกราคม 2553

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งได้รับจากค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค และอื่น ๆ ในปี 2553 ตามรายงานของผู้ประเมินราคาเฉลี่ยเท่ากับ 429 ล้านบาท (ประมาณการรายได้โดยบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด เท่ากับ 440 ล้านบาท และประมาณการรายได้โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปไพร์ซัล จำกัด เท่ากับ 418 ล้านบาท) ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ดังกล่าวมิได้เป็นสิ่งยืนยันรายได้หรือผลการดำเนินงานในอนาคตและประมาณการรายได้ดังกล่าวเป็นประมาณการรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของตลาดไท ประกอบด้วย

- (1) กลุ่มบุคคลธรรมดา ประมาณร้อยละ 97
- (2) กลุ่มบริษัท-ห้างร้าน ประมาณร้อยละ 2
- (3) กลุ่มสถาบันการเงิน ประมาณร้อยละ 1

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่า

(สาระสำคัญของร่างสัญญาในข้อนี้ สรุปโดยบริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม)

สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ การเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะ ได้จัดทำขึ้นนั้น จะรวมถึงที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าทั้งใน ส่วนที่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและในส่วนที่ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยกองทุนรวมจะจัดทำสัญญาเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในส่วนที่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและในส่วนที่ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเป็นสัญญาแต่ละฉบับแยกจากกัน และให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ผู้ให้เช่า	บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า รวมถึง ส่วนสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เป็นส่วนควบที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับอาคารที่เช่า ตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการ ทั้งนี้ ยกเว้นทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้สำหรับใช้ประโยชน์ส่วนรวมร่วมกันภายใน โครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น
	2. กองทุนรวมรับทราบและรับรองต่อผู้ให้เช่าว่า ทรัพย์สินที่เช่าไม่รวมถึงอาคารสิ่งปลูกสร้างบางรายการในส่วนที่ 60

	<p>(บางส่วน) ส่วนที่ 12 ส่วนที่ 13 ส่วนที่ 78 (บางส่วน) ส่วนที่ 74 (บางส่วน) และส่วนที่ 23 เนื่องจากอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น เมื่อการเช่ากับบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้นสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจึงยังคงมีสิทธิในการตัดสินใจว่าจะให้คงไว้ ให้ปรับปรุงต่อเติม และ /หรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่านั้นตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร ซึ่งจะนำไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>2.1. กรณีที่ผู้ให้เช่าตัดสินใจให้มีการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าโดยไม่มีการสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าขึ้นใหม่</p> <p>(ก) ผู้ให้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม (ทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน) โดยกองทุนรวมไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนดังกล่าว</p> <p>(ข) เมื่อให้มีการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าแล้ว ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนนี้จะเป็นเพียงที่ดินเปล่าซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าของกองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>(ค) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ยินยอมให้รื้อถอนดังกล่าว ให้ถือว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ โดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าเช่าเพิ่มเติมแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมมีสิทธินำอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ดังกล่าวนี้ไปให้เช่าช่วงและลดค่าเช่าช่วงจากผู้เช่ารายย่อยได้ตามปกติ โดยการทำสัญญาเช่าช่วงของกองทุนรวมกับผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว กองทุนรวมจะต้องใช้สัญญาที่ผู้ให้เช่ากำหนดซึ่งระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวจะไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้ แต่เมื่อการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง กองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าดังกล่าวให้แล้วเสร็จโดยเร็วในเวลาที่เหมาะสมด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้กำหนดให้คงไว้ซึ่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว</p>
--	---

	<p>2.2. กรณีที่ผู้ให้เช่าตัดสินใจให้มีการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าโดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าขึ้นใหม่ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้)</p> <p>(ก) ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการรื้อถอนและปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าและ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่พื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะสร้างขึ้นใหม่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่มีอยู่ ณ วันก่อนวันรื้อถอน ผู้ให้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมก่อน</p> <p>(ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นใหม่โดยผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.2(ก) ข้างต้น จะเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าเช่าเพิ่มเติมแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมมีสิทธินำอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวนี้ไปให้เช่าช่วงและคิดค่าเช่าช่วงจากผู้เช่ารายย่อยได้ตามปกติ</p> <p>2.3. กรณีที่กองทุนรวมตัดสินใจให้มีการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าโดยจะจัดให้มีการสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าขึ้นใหม่โดยผู้เช่ารายย่อยซึ่งเป็นผู้เช่าช่วง (เป็นการเช่าสร้างโดยผู้เช่าช่วง) (ตามที่กฎหมายอนุญาตและโดยได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ดำเนินการได้ โดยในการเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและสภาพคล่องโดยรวมของกองทุนรวมประกอบการตัดสินใจ รวมถึงจะแจ้งผลกระทบที่สำคัญจากการดำเนินการ เช่น การจ่ายเงินปันผล การกันเงินสำรอง เป็นต้นให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาประกอบการลงมติในเรื่องดังกล่าวด้วย)</p> <p>(ก) กองทุนรวมสามารถดำเนินการรื้อถอนและปลูก</p>
--	---

	<p>สร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าสร้างซึ่งเป็นผู้เช่าช่วง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะได้ตกลงกันเป็นประการอื่น และในกรณีที่ดินที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะสร้างขึ้นใหม่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่มีอยู่ ณ วันก่อนวันรื้อถอน กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าสร้างซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงเป็นผู้ที่กองทุนรวมจัดหา กองทุนรวมจะต้องเสนอแบบแปลน แผนผัง และรายละเอียดประกอบแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะสร้างใหม่ให้ผู้ให้เช่าพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน ไม่ว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นจำเป็นต้องได้รับอนุญาตปลูกสร้างจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้องหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าสร้างซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงดังกล่าวเป็นผู้ที่ผู้ให้เช่าจัดหา กองทุนรวมไม่จำเป็นต้องดำเนินการขอความเห็นชอบในการเสนอแบบแปลน แผนผัง และรายละเอียดประกอบแบบดังกล่าวจากผู้ให้เช่าก่อนการดำเนินการข้างต้น</p> <p>(ค) การทำสัญญาเช่าสร้างของกองทุนรวมกับผู้เช่าสร้างซึ่งเป็นผู้เช่าช่วง กองทุนรวมจะต้องมีเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด ได้แก่ ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าสร้างดังกล่าวจะไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าสร้างกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นใหม่นี้เป็นของผู้เช่าสร้างซึ่งเป็นผู้เช่าช่วง โดยกองทุนรวมมีสิทธินำอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวนี้ไปให้ผู้เช่าช่วงและคิดค่าเช่าช่วงในส่วนที่ดินซึ่งมีอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่จากผู้เช่าสร้างซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงได้ตามปกติ และเมื่อสัญญาเช่าสร้างดังกล่าวครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง สิทธิในการตัดสินใจว่าจะให้คงไว้หรือให้รื้อถอนซึ่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ให้เช่าและเมื่อผู้ให้</p>
--	---

	<p>เช่าตัดสินใจว่าจะให้คงไว้ซึ่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นจะเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมมีสิทธินำอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวนี้ไปให้เช่าช่วงและคิดค่าเช่าช่วงในส่วนของที่ดินซึ่งมีอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่จากผู้เช่าช่วงได้ตามปกติ</p> <p>2.4. กรณีที่ผู้ให้เช่าตัดสินใจให้คงไว้ซึ่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อไปโดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าเช่าเพิ่มเติมแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมมีสิทธินำอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวนี้ไปให้เช่าช่วงและคิดค่าเช่าช่วงจากผู้เช่ารายย่อยได้ตามปกติ</p> <p>ทั้งนี้ การให้ความยินยอมหรือการให้ความเห็นชอบกรณีใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 นี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องให้ความเห็นชอบหรือให้ความยินยอมต้องดำเนินการภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องได้รับความเห็นชอบหรือความยินยอม เว้นแต่ในการดำเนินการใดๆ ที่กองทุนรวมต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หรือผู้ให้เช่าต้องได้รับมติจากคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่า กองทุนรวม หรือผู้ให้เช่า แล้วแต่กรณีจะแจ้งการให้ความยินยอมหรือการให้ความเห็นชอบ หรือการไม่ให้ความเห็นชอบหรือการไม่ให้ความเห็นชอบกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องได้รับความเห็นชอบหรือความยินยอมทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ได้รับมติดังกล่าว</p>
<p>ทรัพย์สิน ที่ ให้ ใช้ ประโยชน์ร่วมกัน</p>	<p>กองทุนรวมมีสิทธิใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินของผู้ให้เช่าที่ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออกโครงการ ถนนรอบโครงการ รวมถึงพื้นที่อื่นใดที่เชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่ผู้ให้เช่ากำหนดเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันภายใน โครงการตลาดไท</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>20 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่เวลา (8.00) นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวมกับผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้</p>

	<p>ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในเบื้องต้นกองทุนรวมกำหนดให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและฉบับที่ยังไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในวันเดียวกัน แต่อาจมีกรณีที่สัญญาเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าที่กองทุนรวมได้จัดทำเป็นสัญญาแต่ละฉบับแยกจากกัน ไม่สามารถจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้ในวันเดียวกัน (ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาเริ่มต้นของสัญญาเช่าแต่ละฉบับเกิดขึ้นไม่พร้อมกัน) ซึ่งสำหรับกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อให้สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับที่ยังไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยให้ได้โดยเร็วที่สุดซึ่งจะไม่เกินกว่า 3 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และกองทุนรวมก็จะกำหนดให้สัญญาเช่าทุกฉบับครบกำหนดในวันเดียวกันคือเมื่อครบ 20 ปีนับตั้งแต่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่กรณีนั้นก็ตามกองทุนรวมได้กำหนดให้มีการนำส่งผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าแต่ละฉบับเกิดขึ้นพร้อมกัน เริ่มจากเวลาแปด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวม กับ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>กองทุนรวมจะชำระค่าเช่าตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าเป็น 2 งวด ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวน 1,000,000,000 บาท จะชำระในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และ 2. จำนวน 750,000,000 บาท จะชำระเมื่อกองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในการลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (“ความยินยอม”) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของจำนวนพื้นที่ที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเช่าอยู่ในส่วนของที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ซึ่งอาจเป็นวันเดียวกับวันที่ชำระค่าเช่างวดแรก

	<p>ค่าเช่าดังกล่าวครอบคลุมการเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าทั้งในส่วนที่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและในส่วนที่ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>1. ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่ามีกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใด ๆ ที่ไม่ให้ความยินยอมสิ้นสุดลงและผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายดังกล่าวมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะต้องไม่ต่ออายุการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยดังกล่าวและดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยดังกล่าวนั้นลงนามในสัญญาเช่ากับกองทุนรวมแทนการต่ออายุสัญญาเช่าฉบับเดิม นอกจากนี้ในระหว่างระยะเวลาที่สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายดังกล่าวที่มีอยู่กับผู้ให้เช่ายังไม่สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะต้องนำส่งผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดจากการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายดังกล่าวนี้ให้แก่กองทุนรวมโดยเริ่มจากเวลาแปด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวมกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามสัญญาเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเสร็จเรียบร้อยแล้วจนถึงวันที่ผู้เช่ารายดังกล่าวลงนามในสัญญาเช่ากับกองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight-line Method)</p> <p>2. หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาด และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี)</p> <p>(ก) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆ ตามใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการโครงการตลาดไท โดยเคร่งครัดและต้องดำรงไว้ซึ่ง</p>

	<p>ใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตจัดตั้งตลาด</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้สำหรับใช้ประโยชน์ส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น ซึ่งมีได้เป็นทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ตลอดเวลาระหว่างระยะเวลาการเช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เพื่อมิให้กระทบต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบดูแลให้ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวให้มีลักษณะครบถ้วนและเป็นไปตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาด ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณสมบัติครบถ้วนในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>(ค) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมและเพื่อให้กองทุนรวมกำกับดูแลผู้เช่ารายย่อยของกองทุนรวม เพื่อให้ปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการตลาดตามที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณสมบัติครบถ้วนในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งตลาดหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการระงับผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นการจ้างของทรัพย์สินที่เช่าให้กับกองทุนรวม หรือ</p> <p>(ข) เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมแต่ผู้ให้เช่า</p>
--	--

	<p>ยังคงแสดงเจตนาที่จะดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>นอกจากนี้ ในวันจดทะเบียนผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบโฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเก็บรักษาไว้ แต่ทั้งนี้การเก็บรักษาไว้ดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดสิทธิยึดหน้าหรือเป็นหลักประกันแต่อย่างใด</p> <p>4. หน้าที่ยื่นตามที่กำหนดในสัญญาเช่า</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันภัยภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) และกรมธรรม์เพิ่มเติมอื่นใดเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์ชดใช้ตามมูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน (Replacement Value) และบริษัทรับประกันภัยภายในประเทศสามารถรับประกันภัยได้และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าตามส่วนได้ส่วนเสียที่มีอยู่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเบี้ยประกันสำหรับการประกันดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาของสัญญา กองทุนรวมตกลงจะจัดให้มี (ก) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงหายต่อเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งคงต้องจ่ายต่อไปในระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงผลกำไรที่ขาดหายไป ตามที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ และ (ข) การทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability</p>

	<p>Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกันภัย ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าเพิ่มเติมจากการประกันภัยดังกล่าว</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์</p> <p>ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจมอบหมายหน้าที่ในการจัดทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้นให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้จัดทำตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรก็ได้โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าเบี้ยประกันภัย</p> <p><u>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</u></p> <p>1. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญทำให้ไม่อาจใช้อาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป ทั้งนี้จะถือว่าอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่พื้นที่ของอาคารที่เช่า (ทั้งหมดตามสัญญาเช่า) ตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไป ได้รับความเสียหายจนไม่สามารถนำออกใช้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่เช่าและได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการยื่นยื่นการจ่ายค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้อง</p> <p>1.1 ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวแก่อาคารที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 – 17 ของระยะเวลาตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นเพื่อทดแทนอาคารที่เช่า หรือซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายจาก</p>
--	--

	<p>ค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่ได้รับจากการประกันภัย (Industrial All Risk Insurance) และกรมธรรม์เพิ่มเติมอื่นใดซึ่งมุ่งคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า และเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เช่าที่ได้รับความเสียหายดังกล่าว และกองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว รวมถึงเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายตามที่กองทุนรวมได้รับตามจริงทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าโดยพลันตามงวดของการก่อสร้างเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารขึ้นทดแทนอาคารที่เช่าดังกล่าวหรือการซ่อมแซมดังกล่าวโดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน ระยะเวลาและงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะต้องทำการก่อสร้างหรือซ่อมแซมให้แล้วเสร็จโดยเร็วในเวลาที่เหมาะสม ตามกรอบที่กฎหมายกำหนด (ถ้ามี) นับแต่เกิดความเสียหาย และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าว โดยให้ถือว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่าและเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า (ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมอีกแต่อย่างใด)</p> <p>1.2 ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวแก่อาคารที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่าปีที่ 18 – 20 ของระยะเวลาตามสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่า โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่เช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามสัดส่วนสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าตามวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน นับจากวันที่มีผลแห่งการบอกเลิกสัญญา และกองทุนรวมตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทน ภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) และกรมธรรม์เพิ่มเติมอื่นใดซึ่งมุ่งคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์</p>
--	---

	<p>ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกัน เพื่อชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินจำนวนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าตามจริงทั้งหมดโดยพลันเมื่อกองทุนรวมได้รับค่าเช่าตามสัดส่วนสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าตามที่กล่าวข้างต้น</p> <p>ในกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวขึ้นในปีที่ 18-20 ของระยะเวลาการเช่าและกองทุนรวมไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ ให้นำความในข้อ 1.1. มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>2. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน โดยยังคงสามารถใช้อาคารที่เช่าบางส่วนที่ไม่เสียหายเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายจากค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) และกรมธรรม์เพิ่มเติมอื่นใดซึ่งมุ่งคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับจากการประกันภัย หรือค่าสินไหมทดแทนหรือค่าเสียหายหรือเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าวและกองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจากการประกันภัยดังกล่าว รวมถึงเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหาย ตามที่กองทุนรวมได้รับทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าโดยพลันเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จโดยเร็วในเวลาที่เหมาะสมตามที่กฎหมายกำหนด (ถ้ามี) นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว</p> <p>3. ภายใต้บังคับของข้อ 4. ที่จะกล่าวต่อไป และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมอาคารที่เช่าภายใต้แบบแปลน แผนงาน</p>
--	---

	<p>ระยะเวลา และงบประมาณที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน มีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) และกรมธรรม์เพิ่มเติมอื่นใด ซึ่งมุ่งคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับจากการประกันภัยและเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายดังกล่าวรวมกัน ซึ่งไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง ค่าซ่อมแซม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินดังกล่าว</p> <p>4. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญทำให้ไม่อาจใช้อาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป และผู้รับประกันภัยที่เกี่ยวข้องปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) และกรมธรรม์เพิ่มเติมอื่นใดซึ่งมุ่งคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้ให้เช่าและกองทุนรวมโดยไม่ใช้ความผิดของผู้ให้เช่าและกองทุนรวม ผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหายดังกล่าวสามารถหาประโยชน์ได้ ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวไม่ประสบผลสำเร็จ กองทุนรวมมีสิทธิดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กองทุนรวมมีสิทธิก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าเพื่อทดแทนอาคารที่เช่าที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายได้โดยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง หากกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและสามารถดำเนินการได้ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องมีรูปแบบ ขนาดพื้นที่ และคุณสมบัติไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญและไม่ด้อยไปกว่าอาคารที่เช่าเดิม ทั้งนี้ อาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวถือเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่ในกรณีที่อาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่ดังกล่าว มีรูปแบบ ขนาดพื้นที่ หรือคุณสมบัติแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญหรือด้อยไปจากอาคารที่เช่าเดิม ในกรณีเช่นว่านี้ กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</p>
--	--

	<p>ทั้งนี้ ภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องซื้อจากกองทุนรวมในราคา และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการซื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวภายใน 4 (สี่) เดือนนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม หรือ</p> <p>(ข) กองทุนรวมมีสิทธิในการโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่ได้รับ ความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ในกรณีดังกล่าวนี้กองทุนรวมมีสิทธิกำหนดวิธีการ เงื่อนไข รวมทั้งค่าตอบแทนในการโอนสิทธิการเช่า กับผู้รับโอนได้ โดยกองทุนรวมเองและเป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ทำ ข้อตกลงใดๆ ที่มีผลทำให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่า ดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการรอนสิทธิของผู้ให้เช่า เกินกว่าภาระหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิ ตามข้อ (ข) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้ง และจัดการกองทุนรวมกำหนดให้กองทุนรวม สามารถดำเนินการได้ กองทุนรวมตกลงให้สิทธิผู้ให้เช่า ดังนี้</p> <p>(1) จัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิการเช่าบน ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่ ได้รับ ความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าว จากกองทุนรวมก่อนบุคคลที่กองทุนรวม ประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าให้ตามข้อ (ข) (Right of First Refusal) โดยให้นำหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนตามที่กำหนดในสัญญา ฉบับนี้ มาปรับใช้บังคับตามควรแก่กรณีโดย อนุโลม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้มี</p>
--	--

	<p>การรับโอนสิทธิการเช่าตามที่กล่าวข้างต้นได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมสงวน สิทธิในการโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินที่ เช่าตามสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่ได้รับความ เสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวให้แก่บุคคล อื่นที่กองทุนรวมเห็นสมควรได้โดยมิต้องให้ สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในการที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) อีกครั้งหนึ่ง หรือ</p> <p>(2) เลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการ เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่า ได้รับไว้เป็นการล่วงหน้าจากกองทุนรวม ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่บนับ จากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าจนถึง วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ วิธีการคำนวณ ให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ เฉพาะในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับ”หลักการคำนวณการคืนเงินค่า เช่าล่วงหน้า”</p>
<p>สิทธิในการปฏิเสธ ก่อน สำหรับการเช่า ต่อ</p>	<p>เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความ ประสงค์ที่จะจำหน่าย โอนหรือให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลอื่น ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะซื้อ รับ โอนหรือเช่าทรัพย์สิน ที่เช่าจากผู้ให้เช่าก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำที่ดินอันเป็นที่ตั้งของ โครงการ ตลาดไทในส่วนอื่นๆ ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า รวมทั้ง อาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ออกให้บุคคลอื่นเช่า หรือขายให้แก่ บุคคลอื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่า หรือซื้อจากผู้ให้เช่า ก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) เช่นกัน ทั้งนี้ การให้สิทธิแก่ กองทุนรวมทั้งสองกรณีดังกล่าวข้างต้น จะเป็นไปตามข้อตกลงของ กองทุนรวมและผู้ให้เช่า</p>
<p>เหตุแห่งการเลิกสัญญา ที่สำคัญและผลของ การเลิกสัญญาในกรณี ดังกล่าว</p>	<p>เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับจาก วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายใน ระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ (ก) กองทุนรวมฝ่าฝืน</p>

	<p>หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล อันเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตั้งแต่วันที่ออก 50 ของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าได้ยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าเอง หรือบุคคลอื่นได้ยื่นคำขอต่อศาลเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าและศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอแล้ว</p> <p>(ค) ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย</p> <p>(ง) ผู้ให้เช่าเลิกบริษัท หรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือตกเป็นผู้ผิดนัดผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตามก็ดี ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันทีเว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>(ฉ) ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุให้ถูกสั่งให้พักหรือถูกยกเลิกใบอนุญาตจัดตั้งตลาดหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร เว้นแต่การไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าดังกล่าวเกิดจากการกระทำหรือละเว้นกระทำอันเป็นการผิดสัญญาของกองทุนรวม</p> <p>ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ตามเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามที่กล่าวข้างต้น และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับ</p>
--	--

	<p>นี้ ภายในระยะเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>นอกจากนี้ในระหว่างระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเนื่องจากมีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมยังคงมีสิทธิได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกยึดหรืออายัดตามที่กล่าว และในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากเหตุที่ทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกยึดหรืออายัดตามกรณีดังกล่าวได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าจะชดเชยเงินผลประโยชน์นั้นให้แก่กองทุนรวมตามที่กองทุนรวมได้รับอยู่ ณ วันก่อนการถูกยึดหรืออายัดนับแต่วันที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกยึดหรืออายัดจากเหตุการณ์ดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกยึดหรืออายัดนั้น หรือจนถึงวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน</p>
<p>ผลของเหตุแห่งการเลิกสัญญาที่สำคัญ</p>	<p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ตามที่กล่าวข้างต้นได้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าในราคาตลาด ณ วันที่ใช้สิทธิซื้อ หักด้วย (ก) ค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าว นับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดในสัญญา จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ หรือจนถึงวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน และ (ข) เงินผลประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ ให้กำหนดราคาตลาดโดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 (สอง) ราย ซึ่งผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เสนอรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดเป็นจำนวน 4 (สี่) ราย และกองทุนรวมจะเป็นผู้เลือกผู้ประเมิน 2 (สอง) จากรายชื่อผู้ประเมิน 4 (สี่) รายซึ่งผู้ให้เช่าได้เสนอ และภายในระยะเวลาไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้เสนอรายชื่อผู้ประเมินดังกล่าว โดยรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดจะอยู่ในบัญชีรายชื่อตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว</p>

Q: วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร ?

A: ในการจัดหาผลประโยชน์ กองทุนรวมอาจนำที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทำการเช่าช่วงโดยตรง หรืออาจนำที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดออกให้ผู้ประกอบการรายหนึ่งรายใดหรือหลายรายเช่าช่วงเหมาะเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

ในการนำที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าออกให้เช่าตามที่กล่าวข้างต้นนั้น กองทุนรวมอาจแบ่งที่ดิน ที่เช่าและอาคารที่เช่าออกเป็นหลายส่วน โดยในแต่ละส่วนอาจให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยหลาย ๆ รายเช่าช่วงที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าออกไป และ/หรือ อาจให้ผู้ประกอบการรายหนึ่งรายใดหรือหลายรายเช่าช่วงเหมาะที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนรวมทำการให้เช่าช่วงแก่ (1) บุคคลใดบุคคลหนึ่ง ที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 1,000 ตารางเมตร กองทุนรวมสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทุนรวม หรือ (2) บุคคลใดบุคคลหนึ่ง ที่มีขนาดพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทุนรวมก่อนดำเนินการทุกครั้ง โดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอม ทั้งนี้ เว้นแต่การให้เช่าช่วงตาม (1) หรือ (2) ดังกล่าวเป็นการให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าแก่บุคคลซึ่งประกอบกิจการใด ๆ อันมีสภาพเป็นอย่างเดียวกัน หรือมีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจการให้เช่าช่วงพื้นที่แก่ผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด หรือบุคคลดังกล่าวประสงค์จะเปลี่ยนแปลงลักษณะธุรกิจตลาดบนที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า เป็นต้น กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ก่อนดำเนินการทุกครั้ง

ในเบื้องต้น กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า โดยนำที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในตลาดไทเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อไป ทั้งนี้ กองทุนจะแต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้ามาบริหารจัดการทรัพย์สิน

อนึ่ง กองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงแนวทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ ในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าพื้นที่รายย่อย การเปลี่ยนแปลงวิธีการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าโดยยังคงลักษณะธุรกิจตลาดบนที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าไว้เช่นเดิม ทั้งนี้ การหาประโยชน์ของกองทุนรวมนั้นจะเป็นไปตามข้อกำหนด ข้อผ่อนผัน ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกประการ

เมื่อผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมแล้ว (“ความยินยอม”) และกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่ากับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด แล้ว จะมีผลให้การเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (เฉพาะรายที่ให้ความยินยอมดังกล่าว) มีอยู่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้ใช้พื้นที่รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่กับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายเดิม (เฉพาะส่วนที่อยู่บนที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า) จะสิ้นสุดลงโดยผลของความยินยอมดังกล่าวโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 8.00 นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เสร็จเรียบร้อยแล้ว

โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้เช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าโดยตรงจาก บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด และผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ให้ความยินยอมดังกล่าวก็จะเป็นผู้เช่าช่วงจากกองทุนรวมอีกทอดหนึ่ง เนื่องจากในเบื้องต้นกองทุนรวมจะนำที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในตลาดไทโดยตรง โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่าพื้นที่รายย่อยกับกองทุนรวมจะยังคงมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับสัญญาเช่าและสัญญาให้ใช้พื้นที่ฉบับเดิม รวมถึงหนังสือหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าตามที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยนั้นทำกับ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ก่อนหน้านั้นเช่นเดิม

Q: จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ มีอะไรบ้าง ?

A: บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความน่าสนใจดังนี้

ก) ตลาดไทเป็นตลาดกลางซื้อขายสินค้าเกษตรครบวงจร

ตลาดไท เป็นตลาดกลางซื้อขายสินค้าเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ตั้งอยู่บนพื้นที่กว้างขวางกว่า 450 ไร่ ตลาดไทถูกออกแบบให้กว้างขวาง และมีที่จอดรถสะดวกสบาย มีความเป็นระเบียบและร่มรื่น แตกต่างจากตลาดกลางแบบเก่าอย่างสิ้นเชิง ด้วยการแบ่งตลาดออกเป็นสัดส่วน ตามประเภทของสินค้าที่หลากหลาย ทำให้สามารถรองรับปริมาณสินค้าหมุนเวียนได้วันละกว่า 15,000 ตัน เปิดบริการตลอด 365 วัน 24 ชั่วโมง จากจำนวนผู้ค้าที่มากมายและเป็นผู้ค้ารายใหญ่ ทำให้มีสินค้าครบครันและราคาถูก ตอบสนองทุกความต้องการของผู้บริโภค

ข) ตลาดไทตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งเป็นจุดศูนย์กลางของประเทศ การคมนาคมขนส่งสะดวกสบาย เพียงพร้อมด้วยสาธารณูปโภคต่างๆ อย่างครบวงจร

ตลาดไทตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม. 42 (เชียงใหม่วิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่ตลาดได้อย่างสะดวกสบาย ด้วยเส้นทางถนนพหลโยธินขาออก กลับรถบริเวณทางกลับรถยกระดับ ยูเทิร์น (ทางกลับรถยกระดับข้ามถนนพหลโยธิน) หรือเส้นทางถนนบางชัน-หนองเสือ หรือเส้นทางถนนโครงการเร่งรัดพัฒนาชนบท (ถนน ร.พ.ช.) เชื่อมต่อระหว่างถนนสีขาวยกกับถนนบางชัน-หนองเสือ

ทำเลที่ตั้งเป็นจุดศูนย์กลางของประเทศ การคมนาคมขนส่งสะดวกสบาย เพียงพร้อมด้วยสาธารณูปโภคต่างๆ อย่างครบวงจร

ค) ตลาดไทอยู่ภายใต้การบริหารงานโดย บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

มีการบริหารงานภายใต้บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งเป็นองค์กรที่มีประสบการณ์ในการบริหารตลาดไทซึ่งเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตรที่มีขนาดใหญ่และครบวงจรที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศมากกว่า 12 ปี มีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาด ความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการรักษาการต่ออายุสัญญาเช่า ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่าย

ง) มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง

พื้นที่ตลาดไทที่กองทุนรวมจะเช่า มีรายได้รวมประมาณ 316 ล้านบาท 366 ล้านบาท 405 ล้านบาท 440 ล้านบาท และ 453 ล้านบาทในปี 2548 ปี 2549 ปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมประมาณร้อยละ 16 ร้อยละ 11 ร้อยละ 9 และร้อยละ 3 ต่อปี ตามลำดับ โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ย

ประมาณร้อยละ 95 ในระหว่างปี 2548 ถึงปี 2552 และมีกำไรก่อนหักค่าเสื่อมราคา ภาษี และดอกเบี้ย อยู่ในช่วง 161 ถึง 299 ล้านบาท ในระหว่างปี 2548 ถึงปี 2552

Q: กองทุนรวมนี้มีข้อกำหนดการลงทุนของกองทุนรวมอย่างไร ?

A: ไม่มี

Q: ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร ?

A : โปรดดูรายละเอียดตามภาคผนวก “ภาพรวมของตลาดกลางสินค้าเกษตร”

Q: กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร ?

A: ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันภัย ภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) และกรมธรรม์เพิ่มเติมอื่นใดเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ค่าใช้จ่ายตามมูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน (Replacement Value) และบริษัทรับประกันภัยภายในประเทศสามารถรับประกันภัยได้และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าตามส่วนได้ส่วนเสียที่มีอยู่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเบี้ยประกันสำหรับการประกันดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียว

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาของสัญญา กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มี

(ก) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงต่อเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งคงต้องจ่ายต่อไปในระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงผลกำไรที่ขาดหายไป ตามที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ และ

(ข) การทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกันภัย

ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าเพิ่มเติมจากการประกันภัยดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจมอบหมายหน้าที่ในการจัดทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้นให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้จัดทำตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรก็ได้ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าเบี้ยประกันภัย

Q: รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด ?

A: บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยจะจองซื้อไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด

Q: ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน ?

A: กองทุนนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตราสารทางการเงิน เมื่อกองทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน อันได้แก่ รายได้ค่าเช่า ดอกเบี้ยรับจากตราสารที่กองทุนลงทุน และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงาน ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิ บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ

นอกจากนี้ ผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวจะสะท้อนอยู่ในมูลค่าหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้น ดังนั้น เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนทำการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีโอกาที่จะได้รับกำไรจากราคาขายหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้น

Q: กองทุนมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ลงทุนอย่างไร ?

A: โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะกั้นเงินส่วนที่ไม่อาจจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวออกจากบัญชีของกองทุนรวม โดยจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวมาคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะดำเนินการยกเงินปันผลทั้งจำนวนดังกล่าวให้แก่แผ่นดิน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นผู้จองซื้อพิเศษตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

(4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

หน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
 3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

Q: ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน ?

A:

- ความผันผวนทางเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนของประเทศไทยและโลก โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก จะส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

- ความผันผวนของอัตราค่าเช่า

เนื่องจากรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวมมาจากรายได้ค่าเช่า ดังนั้น หากอัตราค่าเช่ามีความผันผวนจะมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการของกองทุน

ทั้งนี้ ความผันผวนของอัตราค่าเช่าอาจมีสาเหตุมาจากการแข่งขันที่สูงขึ้น หรือการได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

- ความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อขาย

ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

Q: การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร ?

A: การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

กระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ อย่างไรก็ตามการกระจายของอสังหาริมทรัพย์ในหลายพื้นที่ และมีผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม จะช่วยลดความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง

Q: บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์ กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร ?

A: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท อาจมีการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าที่มีบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด มีสิทธิลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

Q: กองทุนรวมนี้ กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร ?

A: ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วย หรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิ การเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อ ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติม บนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึง กำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต้องมาภายหลัง จำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัท

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

จัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ข้อมูลที่ควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

Q: ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย เป็นเท่าไร ?

A: 10 บาท

Q: มูลค่าขั้นต่ำการจองซื้อหน่วยลงทุน เป็นเท่าไร ?

A: 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

Q: วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร ?

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกบุคคลดังกล่าวรวมกันว่า “ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1”) เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (3) หรือ (4)

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อนึ่ง ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิ์ที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดดังกล่าวมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ต่อไป

- (2) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (3) หรือ (4)
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าว อีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป
- (4) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อพิเศษตาม (3)

Q: ผู้สั่งซื้อจะชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้อย่างไร ?

A: ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

▪ **วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน**

ระหว่างวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2553 ถึงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2553

ทั้งนี้ การจองซื้อหน่วยลงทุนตั้งแต่เวลา 12.00 น. ของวันที่ 10 สิงหาคม 2553 เป็นต้นไปนั้น ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อด้วยวิธีเงินสด หรือโอนบัญชีเท่านั้น

▪ **การชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน**

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค คราฟต์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการนี้ในชื่อ “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนของ บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย” ของธนาคารดังต่อไปนี้

ชื่อธนาคาร	สาขา	เลขที่บัญชี
กรุงไทย	สวนมะลิ	153-6-09908-2
กรุงศรีอยุธยา	สำนักพระราม3	777-0-04854-1
ไทยพาณิชย์	ย่อยอาคาร เอส วี ซิตี (พระราม3)	295-3-00099-9
กสิกรไทย	ถนนพระรามที่ 3	057-1-07543-1
นครหลวงไทย	พระราม 3	079-1-00694-1
กรุงเทพ	ถนนรัชดา-สี่แยกสาธุประดิษฐ์	195-3-05057-0
ทหารไทย	ช่องนนทรี	028-1-05955-0
ซีทีแบงก์	สำนักงานใหญ่	080-0-56700-9
สแตนดาร์ดชาร์เตอร์	สำนักงานใหญ่	000-1-71006-0

โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สั่งซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเพื่อผลประโยชน์ของผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

กรณีสั่งซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

Q: วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร ?

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่น

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนตามการลงทุนครั้งแรกตามข้อ 3.2.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรเพื่อลงทุนครั้งแรกตามข้อ 3.2.1 บางส่วน ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้ลงทุนได้ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ดำเนินการลงทุนใดๆ ตามวรรคแรกก็ได้ และเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 รวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (2.3) หรือ (2.4)

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อเป็นจำนวนมากเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายทั้งหมด ทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้แก่ บริษัท ไทย แอ็ก โกร เอ็กเชนจ์ จำกัด

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (2.3) หรือ (2.4) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น
 - (2.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (2.2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินลงทุนของโครงการที่เสนอขาย
 - (2.2.3) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (2.2.2) ได้ครบ ทุกรายในการจัดสรรรอบใดๆ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
 - (2.2.4) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามข้อ (2.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทุกกลุ่มที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (2.3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อ เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป
- (2.4) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อพิเศษตาม (2.3)
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร
 - (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

- (5) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำการ ถัดจากวันเสร็จสิ้นการเสนอขายหน่วยลงทุน

Q: กองทุนรวมนี้มีข้อกำหนดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดหรือไม่?

A: ข้อกำหนดในการจัดสรรหน่วยลงทุน จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดไว้ดังนี้

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(ข) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

(1.2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1.3) บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (2) หรือมีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนร่วมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างดาวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่เจ้าหน้าที่หลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เจ้าหน้าที่หลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

Q: ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีอะไรบ้าง?

A: หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดไว้ดังนี้

- (1) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (2) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

Q: ท่านจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ได้อย่างไร ?

A: ในการเสนอขายครั้งแรก ผู้สนใจลงทุนสามารถสั่งซื้อหน่วยลงทุนได้โดยผ่าน:

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

- บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้นเอ็ม , จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ (02) 670-4900 โทรสาร (02) 679-1824

Q: บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในเมื่อไหร่?

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

Q: ในกรณีปกติ ภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ท่านจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร?

A: บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หน่วยลงทุนนั้นมีสภาพคล่อง ดังนั้น ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในการซื้อขายหน่วยลงทุน

- ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น
- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วยขณะนั้น ๆ ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อมา หรือในบางช่วงเวลา หน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

Q: ท่านจะรู้มูลค่าการลงทุนของท่านได้อย่างไร?

A: สำหรับราคาซื้อขายหน่วยลงทุน :

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบราคาซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำหรับมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน :

บริษัทจัดการจะประกาศมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสุดท้ายของเดือนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนถัดไป โดยผู้ลงทุนสามารถติดตามข้อมูลได้ทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th และที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.ktam.co.th

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินและดูแลบริษัทจัดการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการลงทุนที่ตกลงไว้?

A: ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ

โทรศัพท์ (02) 788-2672

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน?



๙: บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

โทรศัพท์ (02) 908-4490-9 โทรสาร (02) 908-4309 และ (02) 908-4311

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน ?

๙: บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพไรซัล จำกัด

โทรศัพท์ (02) 664-3125-9 โทรสาร (02) 664-3134

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด

โทรศัพท์ (02) 295-3905 โทรสาร (02) 295-1154

Q: ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมที่ท่านลงทุน ?

๙: นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์ และ/หรือ นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ์

สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ

โทรศัพท์ (02) 332-5126-9 โทรสาร (02) 742-1239, (02) 311-5567

Q: ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยเป็นไปอย่างถูกต้อง ?

๙: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

โทรศัพท์ (02) 670-4900

Q: หากท่านต้องการร้องเรียนจะทำได้อย่างไร ?

๙: สามารถนำส่งข้อร้องเรียนได้ที่หน่วยงานดังต่อไปนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้นเอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ (02) 670-4900 โทรสาร (02) 679-1824

www.ktam.co.th

- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (Help Center)

โทรศัพท์ 0-2263-6000 www.sec.or.th

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวมก่อนการตัดสินใจลงทุน ความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการ ไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวม ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างอิงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดลอกจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินนโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการ โครงการของกองทุน

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะดำเนินการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจตลาดกลางซึ่งเป็นการให้เช่าพื้นที่และบริการ

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน โดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน โดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้นกองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่นผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

- 7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- 8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

- 9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

- 10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

- 11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

- 12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การ

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

เปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐาน ในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อหรือปริมาณผู้เช่า

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลง ของความต้องการเช่า การที่มีจำนวนตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้น

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังคงความสูญเสียซึ่งชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไป

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม แม้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่าช่วงหลายราย แต่หากผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าช่วง หรือ ขอมเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและริบเงินประกันจากผู้เช่าช่วงก็ตาม

2) ความเสี่ยงจากสัญญา

2.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในโครงการตลาดไทเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 20 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว ก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีให้ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวมทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสดำเนินการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า ที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) รวมถึงชดเชยเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะนำไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

2.2) การถูกโต้แย้งสิทธิตามสัญญาเช่า

ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมจะดำเนินการลงทุนเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า เมื่อผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

(“ความยินยอม”) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนพื้นที่ที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเช่าอยู่ในส่วนของที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าซึ่งกองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกภายในเวลาก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ

ซึ่งการลงทุนในกรณีเช่นนี้จะครอบคลุมพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมด้วย การที่ไม่ได้ให้ความยินยอมดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิน้อยกว่าผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ภายในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าบางส่วนอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน และอาจมีผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในส่วนนี้ได้

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจะจัดทำสัญญาเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในส่วนที่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและในส่วนที่ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเป็นสัญญาแต่ละฉบับแยกจากกัน ทั้งนี้หากกองทุนรวมถูกโต้แย้งสิทธิจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ได้ให้ความยินยอมดังกล่าวก็ไม่มีผลกระทบต่อสิทธิการเช่าของกองทุนรวมในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในส่วนที่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยแล้ว นอกจากนี้ กองทุนรวมได้กำหนดให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด ต้องดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยบนที่ดิน ที่เช่าและอาคารที่เช่าให้ครบถ้วนทุกรายภายใน 3 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด เสร็จเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าหรือสัญญา ให้ใช้พื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่มีอยู่เดิมกับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด ได้สิ้นสุดลงก่อน ในกรณีที่สัญญาเช่าที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด มีกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมสิ้นสุดลงและผู้เช่าพื้นที่รายย่อยดังกล่าวมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด จะไม่ต่ออายุการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวและจะต้องดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว ลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่กับกองทุนรวมโดยตรง และหากไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด จะช่วยจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่มาทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับกองทุนรวมต่อไป

ในระหว่างระยะเวลาที่ยังมิได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยดังกล่าวรายใด บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด จะต้องนำส่งผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว นั้นให้แก่กองทุนรวม ซึ่งจะเริ่มตั้งแต่วันที่เวลาแปด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวมกับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเสร็จเรียบร้อยแล้ว

2.3) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม หากผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอัน

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

เป็นการผิดสัญญาเช่าช่วง หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนรวมอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าช่วง และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไป

2.4) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จะให้กองทุนรวมเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนที่อยู่ในโครงการตลาดไท และกองทุนรวมจะนำทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวไปดำเนินการหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในโครงการตลาดไทภายใต้สัญญาเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้ อาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

3) ความเสี่ยงจากการขาดรายได้ กรณีที่มีการรื้อถอนอาคารที่สร้างตามสัญญาเช่าสร้างบนที่ดินที่เช่า (เช่าสร้าง)

ด้วยเหตุที่ การลงทุนของกองทุนรวมในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าบางส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 60 (บางส่วน) ส่วนที่ 12 ส่วนที่ 13 ส่วนที่ 78 (บางส่วน) ส่วนที่ 74 (บางส่วน) และส่วนที่ 23 (ตามหมายเหตุ * ท้ายตารางแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน) เป็นการลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในบางกรณี บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เหนือที่ดิน จึงมีสิทธิในการตัดสินใจว่าจะให้คงไว้หรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าดังกล่าวเมื่อการเช่ากับผู้เช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมสิ้นสุดลงหรือในบางกรณีจะต้องขอความเห็นชอบจากกองทุนรวมด้วย โดยเป็นไปภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

ดังนั้น หากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตัดสินใจที่จะให้รื้อถอนอาคาร อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินการและผลประโยชน์ของกองทุนรวม

4) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันภายใต้กรมธรรม์การประกันภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า (หมายความรวมถึงอาคารที่เช่า) โดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์คิดใช้ตามมูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน (Replacement Value) และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าตามส่วน ได้ส่วนเสียที่มีอยู่ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกัน ไม่ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งคงต้องจ่ายต่อไปในระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงผลกำไร ที่ขาดหายไป ตามที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ อีกทั้งกองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาจัดให้มีการเอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าเพิ่มเติมจากการประกันภัยดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์

อนึ่ง หากเกิดเหตุการณ์ที่มีใ้ได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือผู้ให้เช่าหรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจทำให้รายได้ในอนาคตไม่เป็นไปตามประมาณการที่คาดไว้

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

เนื่องจากการนำที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าออกหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเพื่อนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ในการจำหน่ายสินค้านั้น กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตจัดตั้งตลาด และใบอนุญาตอื่นที่จำเป็น (ถ้ามี) โดยผู้ที่ถือใบอนุญาตจัดตั้งตลาดดังกล่าวในระหว่างเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าจะยังคงเป็นบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จะต้องทำหน้าที่ในการจัดให้มีสาธารณูปโภคต่างๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตจัดตั้งตลาดกำหนด อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุที่ทำให้ใบอนุญาตจัดตั้งตลาดของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด สำหรับพื้นที่ในโครงการตลาดไทที่กองทุนรวมจะเช่าถูกพักหรือถูกเพิกถอน หรืออาจมีกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในฐานะผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งตลาด ร่วมกันดำเนินการใดๆ โดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการตลาดตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแล้ว แต่ไม่สามารถแก้ไขได้ ซึ่งอาจมีผลให้มีการถูกพักหรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารบางส่วนหรือทั้งหมดได้ ในกรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้บริษัทจัดการอาจดำเนินการเลิกกองทุนรวม

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมเนื่องจากกรณีดังกล่าวข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน (ต่ำกว่า 10 บาท)

6) ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า

เนื่องจากอาคารที่เช่าบางส่วนมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนที่เป็นพื้นที่จอดรถให้เป็นพื้นที่การค้า ดังนั้น เจ้าของอาคารดังกล่าวอาจถูกหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสั่งให้ดำเนินการใดๆ เพื่อแก้ไขกรณีดังกล่าวให้ถูกต้อง ซึ่งอาจมีผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารบางส่วนหรือทั้งหมดได้ ในกรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

7) ความเสี่ยงในการจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เนื่องจากผลประกอบการของ กองทุนรวมขึ้นอยู่กับ การบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการนำออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ รายย่อยโดยตรง ซึ่งจะมีจำนวนผู้เช่านับพันราย ดังนั้น กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้บริหารตลาดไทมาตั้งแต่ก่อตั้งตลาดไท ให้เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึง การร่วมกำหนดนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของ กองทุนรวม

ด้วยเหตุดังกล่าว หากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม กองทุนรวมอาจต้องใช้ความพยายามในการจัดหาบุคคลอื่นที่สามารถ บริหารจัดการทรัพย์สินได้ดีเทียบเท่ากับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในกรณีเช่นนี้ อาจส่งผล กระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

8) ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ด้วยในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น สามารถทำได้ทั้งในลักษณะ ของการนำทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทำการเช่าช่วงโดยตรง และ/หรือให้ผู้ประกอบกิจการเช่าช่วง เหมาทรัพย์สินเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

ในกรณีที่กองทุนรวมนำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงเหมาภายใต้ข้อตกลงที่กองทุนรวมจะต้องได้รับความ ยินยอมจากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทุนรวม แม้ว่าผลตอบแทนที่ กองทุนรวมจะได้รับคือค่าเช่าช่วงเหมาซึ่งจะเป็นไปตามอัตราตามที่ได้ตกลงกันไว้กับผู้เช่าช่วงเหมา ดังนั้น จึง ทำให้ผลตอบแทนที่กองทุนรวม จะได้รับค่อนข้างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วง ของผู้เช่าช่วงเหมาเป็นความเสี่ยงสำคัญที่ต้องคำนึงถึง เนื่องจากในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเหมาประสบปัญหาทาง การเงินซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงแก่กองทุนรวมทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือยกเลิก สัญญาเช่าช่วงเหมาก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง เหตุการณ์ดังกล่าวจะกระทบต่อผลประกอบการ และฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

ในอีกทางหนึ่ง หากกองทุนรวมนำทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทำการเช่าช่วงโดยตรงนั้น กองทุนรวมก็ จะได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่าอย่างเต็มที่ ซึ่งจะมากหรือน้อยนั้นขึ้นอยู่กับความสามารถในการ บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมแต่งตั้ง

อนึ่ง ในการให้เช่าช่วงโดยตรงนั้น กองทุนรวมจะต้องติดต่อประสานงานกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยนับพัน ราย ซึ่งการควบคุมดูแลผู้เช่าพื้นที่รายย่อยจำนวนมากให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่า กฎระเบียบและตามกฎหมาย โดยเคร่งครัดนั้น มีข้อจำกัดและอาจเป็นไปได้ด้วยความยากลำบาก อาทิ อาจมีกรณีที่ผู้เช่าช่วงนำสิ่งผิด กฎหมายและ/หรือยินยอมให้มีแรงงานที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเข้ามาในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ/หรือผู้เช่าช่วงอาจชำระค่าเช่าช่วงล่าช้าหรือไม่ชำระค่าเช่าช่วง เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้อาจส่งผล

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

กระทบต่อการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยตรง และ/หรือ อาจทำให้กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินถูกพิจารณาว่ามีส่วนผิดหรือต้องรับผิดชอบด้วย อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว กองทุนรวมจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยแทนกองทุนรวม และดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามสัญญาเช่ากฎระเบียบและตามกฎหมาย

9. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่ากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ เช่น ในสัญญาเช่าจะกำหนดห้ามมิให้บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด จำหน่ายจ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม แต่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด อาจจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่า โดยผิดสัญญา เป็นต้น ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบ่งคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมในการที่จะซื้อทรัพย์สินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเซนจ์ จำกัด ในโครงการตลาดไท ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับการให้เป็นไปคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

10. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าได้

ในบางกรณีกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนาม

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

กองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวม ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (โปรดดูรายละเอียดในสรุปสัญญาเช่า - ข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลแห่งการเลิกสัญญา)

11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะให้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	ตามที่จ่ายจริง
2.1 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่มี
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่มี
2.4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุน ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษ	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ตามที่จ่ายจริง
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี **
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 180,000 บาทต่อปี** ค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในอัตราไม่เกิน 180,000 บาทต่อปี ทั้งนี้ ผู้ดูแล ผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สิน จากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง**

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ต่อ)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 180,000 บาทต่อปี **
3.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ก) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี ข) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละครั้ง ค) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุน เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ** ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง** ตามที่จ่ายจริง
3.5 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน ค) กรณีอื่นๆ	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้** ไม่เกินร้อยละ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง** ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี**
3.6 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ก) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน ข) ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมในตลาดไท ค) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ง) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 3.50 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม** ¹ ไม่เกินร้อยละ 6.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม** ¹ ไม่เกินร้อยละ 7.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์** ² ไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก และจะปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิได้รับก่อนการปรับขึ้นในแต่ละคราวในอัตราร้อยละ 5 เป็นประจำทุก ๆ 3 ปี** ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตาม (ก) – (ง) ข้างต้น รวมแล้วไม่เกิน ร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม
3.7 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง
3.8 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย **
3.9 ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย **
3.10 ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมที่บริษัทจัดการเรียกเก็บ	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้**

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ต่อ)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.11 ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
3.12 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน **
3.13 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	
4.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 3,000,000 บาท **
4.2 ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	
ก) เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง	ไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อครั้ง **
ข) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน	ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปีบัญชี **
5. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ *** ³	

หมายเหตุ :

- รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าและบริการ และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในตลาดไท หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น
 - รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ ก, ข้อ ข, และข้อ ง “เป็นต้น
 - เนื่องจากเป็นรอบระยะเวลาบัญชีปีแรกจึงยังไม่สามารถคำนวณได้
- ** เป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน
- *** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

คำเตือน / ข้อเสนอแนะ

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมเช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 11 อาคาร Q House สาทร์ ชั้น M, G และ 10 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร.02-670-4900
- ผู้สนใจลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศ ต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

ภาคผนวก

- ภาพรวมของตลาดกลางสินค้าเกษตร
- สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน ของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด
- สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน ของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด

ภาพรวมของตลาดกลางสินค้าเกษตร

ภาพรวมของตลาดกลางสินค้าเกษตร

ตลาดกลางสินค้าเกษตรคืออะไร

ตลาดกลางสินค้าเกษตรเป็นสถานที่ที่เป็นแหล่งนัดพบเพื่อการซื้อขายสินค้าเกษตรที่มีผู้ซื้อและผู้ขายจำนวนมาก เข้ามาทำการซื้อขายโดยตรง ด้วยวิธีการตกลงราคาหรือประมูลราคากันอย่างเปิดเผย ภายใต้ราคาที่เป็นธรรมที่เกิดจากอุปสงค์และอุปทาน ด้วยการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้กับผู้ซื้อและผู้ขาย อาทิ อาคารและลานสำหรับซื้อขายสินค้า อุปกรณ์ชั่งตวงวัดสินค้าและคัดเกรดสินค้าที่ได้มาตรฐาน และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ รวมถึงให้บริการด้านข้อมูลข่าวสารทางการตลาดเพื่อประกอบการซื้อขาย ตลาดกลางสินค้าเกษตรเป็นตลาดที่ได้รับการส่งเสริมจากกรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ โดยตลาดที่จะได้รับการส่งเสริมให้เป็นตลาดกลางสินค้าเกษตร มี 4 ประเภท ได้แก่ ตลาดข้าวและพืชไร่ ตลาดผักและผลไม้ ตลาดปศุสัตว์ และตลาดสัตว์น้ำและผลิตภัณฑ์ที่แปรรูปมาจากสัตว์น้ำ สำหรับตลาดที่นั้นจัดเป็นตลาดกลางประเภทผักและผลไม้

สิทธิประโยชน์ที่ตลาดกลางสินค้าเกษตรจะได้รับ

ตามระเบียบของกรมการค้าภายในว่าด้วยการส่งเสริมการจัดตั้งตลาดกลางสินค้าเกษตร พ.ศ. 2541 ตลาดกลางสินค้าเกษตรจะได้รับสิทธิประโยชน์อย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

1. ได้รับอนุญาตให้ใช้ชื่อว่า "ตลาดกลาง(ระบุประเภทสินค้าเกษตร) จังหวัด ในความส่งเสริมของจังหวัดและกรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์" ตลาดกลางสินค้าเกษตรที่ได้รับการส่งเสริมอยู่ก่อนวันที่ระเบียบฉบับนี้ใช้บังคับให้ใช้ชื่อที่ใช้อยู่เดิมได้ต่อไป
2. ได้รับการช่วยเหลือด้านการบริหารและการตลาด ดังนี้
 - 2.1 การประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการดำเนินงานและประโยชน์ของตลาดกลางสินค้าเกษตร เพื่อจูงใจให้ผู้ซื้อผู้ขายมาใช้บริการมากขึ้น
 - 2.2 การได้มีส่วนร่วมในการดำเนินงานตามโครงการต่าง ๆ ของรัฐบาลรวมทั้งได้รับการแนะนำและช่วยติดต่อประสานงานกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง
 - 2.3 ได้รับคำแนะนำเกี่ยวกับการบริหารงานตลาด
 - 2.4 ได้รับข้อมูลและข่าวสารการตลาดสินค้าเกษตรจากภายในประเทศและต่างประเทศ
 - 2.5 จัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกของตลาดเพิ่มเติมตามความเหมาะสม
3. ได้สิทธิในการเรียกเก็บค่าบริการจากการอำนวยความสะดวกในการซื้อขาย เช่น การบริการเครื่องชั่ง การขนส่งสินค้า การรับฝากสินค้า การรับจำหน่ายสินค้า การรักษาความปลอดภัย การขนถ่ายสินค้า โดยอัตราค่าบริการที่เรียกเก็บต้องไม่เกินอัตราที่อธิบดีกรมการค้าภายในกำหนด
4. ได้รับการสนับสนุนด้านสินเชื่อในการพัฒนาตลาดตามความจำเป็น
5. ได้รับการช่วยเหลือและสนับสนุนด้านอื่น ๆ ตามที่กรมการค้าภายในเห็นสมควร

ตลาดกลางสินค้าเกษตรประเภทตลาดผักและผลไม้ที่สำคัญ

จากการตรวจสอบข้อมูลกับ กองส่งเสริมและพัฒนาระบบตลาด กรมการค้าภายใน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2553 ตลาดกลางสินค้าเกษตรประเภทผักและผลไม้ที่ได้รับการส่งเสริมจากกรมการค้าภายในทั่วประเทศมีจำนวนทั้งสิ้น 19 ตลาด โดยตั้งอยู่ในภาคกลางจำนวน 5 ตลาด มีดังนี้

ชื่อตลาด	ผู้ประกอบการ	วันที่ได้รับการส่งเสริม	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	รูปแบบการค้า (ส่วนใหญ่)
ตลาดไท	บริษัทไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด	19 มีนาคม 2539	31 หมู่ 9 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	450	ค้าส่ง
ตลาดสี่มุมเมือง รังสิต	บริษัท ดอนเมืองพัฒนา จำกัด	24 กันยายน 2525	1187 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	60	ค้าส่ง
ตลาดบางใหญ่	บริษัท บิ๊กดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	12 พฤษภาคม 2537	22/22 หมู่ 6 ถนนดลิ่งชัน-สุพรรณบุรี ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี	15	ค้าปลีก
ตลาดปฐมมงคล	ห้างหุ้นส่วนจำกัด ตลาดปฐมมงคล	30 ตุลาคม 2540	182 ถนนราชวิถี ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม	60	ค้าส่ง
ตลาดศรีเมือง	บริษัท แอ็กโกร คอมเมอร์ส กรุ๊ป จำกัด	1 มิถุนายน 2537	479 ถนนศรีสุริยวงศ์ ตำบลหน้าเมือง อำเภอ เมือง จังหวัดราชบุรี	26	ค้าส่ง

หากพิจารณาจากสถานที่ตั้ง เนื้อที่ และรูปแบบการค้า ตลาดที่มีลักษณะและสถานที่ตั้งใกล้เคียงกับตลาดไทมากที่สุด คือ ตลาดสี่มุมเมืองรังสิต แต่ในมุมมองของตลาดไทแล้ว ตลาดสี่มุมเมืองจะมีกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มกัน และตลาดไทอาจมีความได้เปรียบกว่าในเรื่องสถานที่และการจัดวางพื้นที่จำหน่ายสินค้าซึ่งจะทำให้มีความหลากหลายของชนิดและประเภทสินค้าที่มากกว่า รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่ครบครันรองรับการให้บริการได้สะดวกกว่า

การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของตลาดไท

จุดแข็ง (Strength)

- ทำเลที่ตั้งซึ่งตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญ แวดล้อมไปด้วยทางหลวงหลายสาย ซึ่งมุ่งตรงสู่กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ รอบนอกตลาดไทยังรายล้อมไปด้วยห้องเย็นมากกว่า 10 แห่ง จึงเหมาะแก่การเป็นศูนย์กลางรวบรวมและกระจายสินค้าเกษตรของประเทศไทย
- ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน รวมถึงบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นถนนหลัก (เมน) 6 ช่องทางเดินรถ กว้าง 30 เมตร ที่จอดรถซึ่งสามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้จำนวนมาก ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบรักษาความสะอาด ระบบรักษาความปลอดภัย บริการเกี่ยวกับการซื้อขาย เช่น แผงค้าให้เช่า ลานจำหน่าย ห้องปฏิบัติการตรวจสอบสารพิษตกค้างในสินค้าเกษตร ห้องเย็น ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC : Perishable One Stop Service Export Center) เว็บไซต์ให้บริการข้อมูลข่าวสาร เป็นต้น
- ความรู้และประสบการณ์ที่ยาวนานทั้งด้านธุรกิจค้าปลีกค้าส่งและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงประสบการณ์ในการเป็นผู้บริหารตลาดไทมากกว่า 12 ปี ทำให้เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางทั่วไปโดยเฉพาะในแวดวงการเกษตร และเป็นที่ยอมรับว่าเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตรที่เป็นแหล่งรวมและกระจายสินค้าเกษตรแทบทุกชนิด ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นในสายตาของบุคคลโดยทั่วไป
- เป็นตลาดกลางสินค้าเกษตรที่มีพื้นที่ใหญ่ที่สุด แม้พื้นที่ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาไปบ้างแล้ว แต่พื้นที่ที่เหลืออยู่ก็เพียงพอต่อการพัฒนาและต่อยอดธุรกิจใหม่ ๆ ประกอบกับมีการจัดทำผังแบ่งโซนพื้นที่ของตลาดอย่างชัดเจนเพื่อรองรับสำหรับโครงการในอนาคต
- ความเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตรที่มีจำนวนและความหลากหลายของผู้ค้ามากมาย มีการกำหนดราคาอย่างยุติธรรมเป็นไปตามอุปสงค์และอุปทาน ไม่ขึ้นอยู่กับผู้ซื้อหรือผู้ขายเพียงด้านเดียว จึงทำให้มีปริมาณการซื้อขายในแต่ละวันสูง ต้นทุนการตลาดของตลาดไทจึงต่ำเพราะเกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale)
- การเป็นชุมชนขนาดใหญ่ ซึ่งประกอบด้วย อาคารพาณิชย์พักอาศัยและทำการค้าเกือบ 900 คูหาซึ่งอยู่ภายใต้โครงการจัดสรรฯ ธนาคารพาณิชย์เกือบทุกแห่ง ร้านสะดวกซื้อ สถานประกอบการธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมทั้งการเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการบางหน่วยงาน เช่น สำนักงานสรรพากรพื้นที่ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยอำนวยความสะดวกในการทำธุรกิจ การติดต่อและใช้บริการอย่างครบวงจรได้เป็นอย่างดี นอกเหนือจากอาคารและลานตลาดต่าง ๆ

จุดอ่อน (Weakness)

- ลักษณะทำเลที่ตั้งที่เป็นที่ลุ่มล้อมรอบด้วยคลองทั้ง 2 ฝั่ง เมื่อมีฝนตกหนักและน้ำคลองหนุน จึงประสบปัญหาน้ำเอ่อล้นและระบายไม่ทันในบางครั้ง
- ปัญหาด้านการจราจรเชื่อมต่อภายนอกในช่วงเทศกาลหรือในช่วงฤดูกาลของสินค้าเกษตรต่างๆ เนื่องจากมีปริมาณสินค้าและผู้ซื้อเข้ามาในตลาดเป็นจำนวนมาก ทำให้ประสบปัญหาการจราจรสู่ภายนอกซึ่งเป็นการเชื่อมต่อกับเส้นทางการจราจรหลักซึ่งจะมีปริมาณรถหนาแน่น

โอกาส (Opportunity)

- การเติบโตของอุตสาหกรรมอาหาร ซึ่งถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันจะมีความผันผวน และทำให้ผู้บริโภคอาจลดรายจ่ายที่ฟุ่มเฟือยและไม่จำเป็น แต่อาหารก็ยังถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการดำรงชีวิต
- โอกาสในการเข้ามาของกลุ่มรายใหม่มีน้อย เนื่องจากเงื่อนไขในการได้รับส่งเสริมตามระเบียบกรมการค้าภายใน ว่าด้วยการส่งเสริมการจัดตั้งตลาดกลางสินค้าเกษตร พ.ศ. 2541 ระบุว่า ตลาดผักและผลไม้ที่จะได้รับ

การส่งเสริมต้องมีเพียงจังหวัดละหนึ่งแห่ง ถ้าจะมีมากกว่าหนึ่งแห่ง สถานที่ตั้งตลาดผักและผลไม้ที่ขอรับการส่งเสริม ต้องมีระยะห่างจากตลาดประเภทเดียวกันที่ได้รับการส่งเสริมไปก่อนแล้วไม่น้อยกว่า 50 กิโลเมตร นอกจากนี้ตลาดจะต้องมีบริการสาธารณูปโภค ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เพียงพอ ซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมากอีกด้วย

3. ในอนาคตหากมีการร่วมมือกันระหว่างตลาดไทกับผู้ประกอบการขนส่งและโลจิสติกส์ชั้นนำ จะทำให้ตลาดไทมีโอกาสขยายธุรกิจครอบคลุมห่วงโซ่ระหว่างผู้ผลิตและผู้บริโภคมากยิ่งขึ้น รวมถึงมีโอกาสในการเก็บเกี่ยวประสบการณ์ด้านการจัดส่งและกระจายสินค้า อีกทั้งเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในการที่ตลาดไทจะขยายธุรกิจให้ครอบคลุมไปยังลูกค้าในตลาดต่างประเทศ
4. การบังคับใช้มาตรฐานการประกอบการบางรายการ เช่น ข้อกำหนดในเรื่อง GMP : Good Manufacturing Practice และ HACCP : Hazard Analysis Critical Control Point ต่อสินค้าเกษตรที่นำออกขายทั้งในและต่างประเทศในปัจจุบันและในอนาคต รวมถึงการนำเข้าจากต่างประเทศ ก็น่าจะเป็นโอกาสของตลาดไทที่จะจัดตั้งธุรกิจเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มแบบครบวงจร และพัฒนาไปสู่จุดสูงสุดของการเป็นผู้นำในการพัฒนามาตรฐานสินค้าเกษตรให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

อุปสรรค (Threat)

1. การแข่งขันกับสินค้าเกษตรจากต่างประเทศจากการเปิดเขตการค้าเสรี (Free Trade Area : FTA) การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคจากการเลือกซื้ออาหารสด (Fresh Foods) เป็นอาหารที่จัดเตรียมแล้ว (Prepared Foods) และการเข้ามาของผู้ประกอบการด้านธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์ระดับโลก เช่น กลุ่ม DHL International GmbH. เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจตลาดกลางสินค้าเกษตร
2. ความไม่แน่นอนของฤดูกาลและสภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะโลกร้อน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อปริมาณและคุณภาพของผลผลิต รวมถึงนโยบายภาครัฐต่อการบริหารจัดการผลผลิตที่ออกสู่ตลาดตามฤดูกาล ทั้งด้านปริมาณ แหล่งรองรับและกระจายสินค้า

สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน
ของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด

26 กุมภาพันธ์ 2553

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด
เลขที่ 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน กม.42
ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิงเฮาส์สาทร ชั้น M, G
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120

เรียน กรรมการผู้จัดการ/กรรมการผู้จัดการ

อ้างถึง : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่ 10-B02176

N&A Appraisal Co., Ltd.
Property Consultants & Valuers
Member Horwath International
Suite #1208, 12th Floor,
Q House Asok Building,
101 Sukhumvit 21 (Asok Road),
Wattana, Bangkok 10110, Thailand
Tel: (662) 664-3125-9
Fax: (662) 464-3137
Website: www.nanda-thai.com

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท (ระยะเวลาเช่า 20 ปี) ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เพื่อแสดง **มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน** โดยมีวัตถุประสงค์ **เพื่อสาธารณะ**

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553 ทั้งได้ทำการสำรวจสภาพข้างเคียงตลอดจนรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นนำมาวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร มีระยะเวลาเช่า 20 ปี เท่ากับ

1,766,700,000 บาท

(หนึ่งพันเจ็ดร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

ประเมิน ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553 ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าของบริษัทฯ ตามรายละเอียดของการประเมินมูลค่าในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่ 10-B02176 แนบท้าย

บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด



นายภูคพล กุลเสนา

กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในโครงการตลาดไท ซึ่งเป็นตลาดกลางสินค้าการเกษตร เป็นศูนย์กลางค้าส่ง ค้าปลีก สินค้าเกษตร และอุตสาหกรรมเกษตร สามารถรองรับปริมาณสินค้า ผู้ซื้อ ผู้ขาย และผู้เข้ามา ใช้บริการตลอด 24 ชั่วโมง สามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่อง มีการใช้ประโยชน์ทางการค้าและ ทางเศรษฐกิจมานาน และเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไป ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ ตลาดไท จึงมีรายได้จากการให้เช่าแผงค้า เช่าพื้นที่ค้าขาย เช่าพื้นที่จอดรถ และอื่น ๆ เป็นหลัก

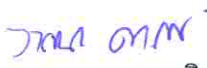
บริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เหมาะสมที่จะอธิบายมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินได้ดีที่สุด เนื่องจาก ทรัพย์สินดังกล่าวมีความสามารถในการสร้างรายได้ ประกอบกับการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันมีรายได้ จากการเช่าพื้นที่ อย่างไรก็ดี วิธีรายได้นี้ได้ใช้การประมาณการทางการเงินซึ่งจะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นพื้นฐาน ซึ่งข้อสมมติฐานต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลงไป เมื่อปัจจัยภายนอกมีการเปลี่ยนแปลง

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท ระยะเวลาเช่า 20 ปี มีมูลค่าเท่ากับ 1,766,700,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

ประเมิน ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553 ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าของ บริษัทฯ

บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กับ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ผู้ประเมิน : นางสาววาสนา ดารินทร์


นางสาววาสนา ดารินทร์
ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาอาวุโส

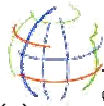

นายทินกร รัตนพิชญชัย
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน
ของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท
 แอฟเฟร์ส จำกัด



AREA: the 2005 Winner of the Ethical Prize
of the Thai Chamber of Commerce

ที่ AREA. GEN 02/019/53 (R)



The UN Global
Compact

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย

Property Consultants . Information, Valuation and Research Centre

19 กุมภาพันธ์ 2553

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 02/019/53 (R)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า : บริษัท ไทย แอ็กโพร เอ็กชเชนจ์ จำกัด

ประเภททรัพย์สิน : โครงการตลาดไท (บางส่วน) พร้อมที่ดินเนื้อที่ 102-3-84.52 ไร่

ที่ตั้งทรัพย์สิน : หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.42.5 (ฝั่งตะวันออก) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดิน จำนวน 136 ฉบับ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท ไทยแอ็กโพร เอ็กชเชนจ์ จำกัด (รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 3.1)

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารตลาดต่างๆ และอื่นๆ อายุอาคาร 2-13 ปี รวม 20 หลัง เนื้อที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 86,610.74 ตารางเมตร ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารบางส่วน คือ บริษัท ไทยแอ็กโพร เอ็กชเชนจ์ จำกัด และบางส่วนไม่สามารถตรวจสอบได้ (รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 4.2.1)

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันที่สัการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินกับสถาบันการเงินใดๆ

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อประโยชน์สาธารณะ



Since 1982

10 Nonesee Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.2294 Facsimile 66.2295.1154
Bangkok, Chiang Mai, Chumphon, Kalasin, Khon Kaset, Lam Phun, Maha Sarakam, Nakhon Sawan, Suphan Bun, Surat Thani
<http://www.area.co.th> E-mail: area@area.co.th

ISO9001:2008

The first property consultant firm
certified for the overall services



หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาดประเภท “สิทธิการเช่า” (Market Value to Leasehold Interests) ระยะเวลา 20 ปี

สมมติฐานการประเมิน : ตามคำสั่งของผู้ว่าจ้าง การประเมินสิทธิการเช่านี้มีสมมติฐานดังนี้

- (1) ปัจจุบันมีภาวะผูกพันการเช่าระยะสั้น 1-3 ปี ในอาคารตลาดต่างๆ จำนวนมาก ผู้ประเมินไม่ได้ตรวจสอบสัญญาเช่า แต่เนื่องจากจากการสำรวจพบว่าเช่าตามสัญญาใกล้เคียงกับค่าเช่าตลาดที่ประเมินนี้ จึงมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ประเมินน้อยมาก อย่างไรก็ตาม ก่อนการทำงานตีความควรตรวจสอบก่อน เนื่องจากหากมีสัญญาเช่าระยะยาวอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ประเมินนี้ได้
- (2) มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า 20 ปี ที่ประเมินได้นี้จะมีได้ก็ต่อเมื่อมีการชำระค่าเช่าทั้งหมด ณ วันทำสัญญา โดยไม่มีค่าเช่ารายปีหรือรายเดือนในอนาคต โดยในวันที่ทำการประเมินยังไม่ได้มีการชำระค่าเช่าแต่อย่างใด

วิธีการประเมิน : วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach) ซึ่งการสรุปมูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ประเมิน สำหรับทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ จะพิจารณาจากวิธีการรายได้เป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดของทรัพย์สินที่สามารถให้เช่าและมีรายได้จากทรัพย์สิน ส่วนมูลค่าจากวิธีการต้นทุนในการสอบทานอีกทางหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เหตุที่มูลค่าจากวิธีรายได้สูงกว่าวิธีต้นทุนนั้น เนื่องจากทรัพย์สินมีศักยภาพสูง สามารถดำเนินงานแล้วมีรายได้สูงกว่าต้นทุน ซึ่งเป็นตรรกสำคัญในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์หากโครงการประสบความสำเร็จ มูลค่าจากรายได้ย่อมสูงกว่าต้นทุนแต่รายได้จะสูงกว่าเล็กน้อย ขึ้นอยู่กับศักยภาพของทรัพย์สิน ซึ่งโครงการตลาดไทปัจจุบันประสบความสำเร็จสูง จึงทำให้มูลค่าจากรายได้สูงกว่าต้นทุนดังกล่าว

วันที่สำรวจ : 12 กุมภาพันธ์ 2553

วันที่ประเมิน : 19 กุมภาพันธ์ 2553

มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าระยะเวลา 20 ปี เป็นเงิน 1,924,000,000.00 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายวสันต์ คงจันทร์)

กรรมการผู้จัดการ

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

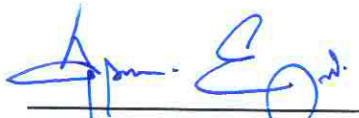
ผู้ประเมินได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

ตารางที่ 4 : สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553

ลำดับ	รายการ	วิธีการประเมิน	มูลค่าแต่ละวิธีการ (บาท)	มูลค่าตลาดที่ประเมิน (บาท)	ตารางที่
1	มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า 20 ปี ทรัพย์สินที่ประเมิน คือ โครงการตลาดไท (บางส่วน) เนื้อที่ดินรวม 102-3-84.52 ไร่ จำนวนอาคาร 20 หลัง	(1) วิธีต้นทุน	1,166,000,000.00	1,924,000,000.00	ตารางที่ 1
		(2) วิธีการรายได้	1,924,000,000.00		ตารางที่ 2
		(หนึ่งพันเก้าร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)			
2	มูลค่าประกันอัคคีภัย			536,980,000.00	ตารางที่ 1
(ห้าร้อยสามสิบล้านเก้าแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)					
<p>อธิบายเพิ่มเติม :-</p> <p>เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) การสรุปมูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ประเมินตามหลักการจะมีพิจารณาจากวิธีการรายได้เป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดของทรัพย์สินที่สามารถให้เช่าและมีรายได้จากทรัพย์สิน ส่วนมูลค่าจากวิธีการต้นทุนในการสอบทานอีกทางหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เหตุที่มูลค่าจากวิธีรายได้สูงกว่าวิธีการต้นทุนนั้น เนื่องจากทรัพย์สินมีศักยภาพสูง สามารถดำเนินงานแล้วมีรายได้สูงกว่าต้นทุน ซึ่งเป็นตรรกะสำคัญในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์หากโครงการประสบความสำเร็จ มูลค่าจากรายได้ย่อมสูงกว่าต้นทุน แต่รายได้จะสูงกว่ามากน้อย ขึ้นอยู่กับศักยภาพของทรัพย์สิน ซึ่งโครงการตลาดไท ปัจจุบันประสบความสำเร็จสูง จึงทำให้มูลค่าจากรายได้สูงกว่าต้นทุนดังกล่าว</p>					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้


 (นายสุชุม สุขบุญเสริม)

เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.183

ผู้ประเมินหลัก

ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์


 (นายวันดี คงจันทร์)
 กรรมการผู้จัดการ

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
 ประกาศนียบัตรบัณฑิต การประเมินค่าทรัพย์สิน มธ. - มออสเตอร์เลียใต้
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.033

สส/วค/CO/2008/GEN06/044/52(R)