

## หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนบุคคล กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้
- นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

### รายการลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

ชื่อโครงการจัดการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	101 Montri Storage Property Fund
ชื่อย่อ	MONTRI
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินทุนของโครงการ	603 ล้านบาท (หกร้อยสามล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	60,300,000 หน่วย (หกสิบล้านสามแสนหน่วย)
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและ	16 เมษายน 2552
จัดการกองทุนรวม	

## คำถามและคำตอบที่น่าสนใจเกี่ยวกับกองทุนรวม

### 1. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้ไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และการเพิ่มมูลค่าผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตาม กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

### 2. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร

บริษัทจัดการจะทำการลงทุนโดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินและอาคาร ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ หจก.มนตรี การช่าง ซึ่งประกอบกิจการรับฝากสินค้าในปัจจุบัน ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจรับฝากสินค้า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

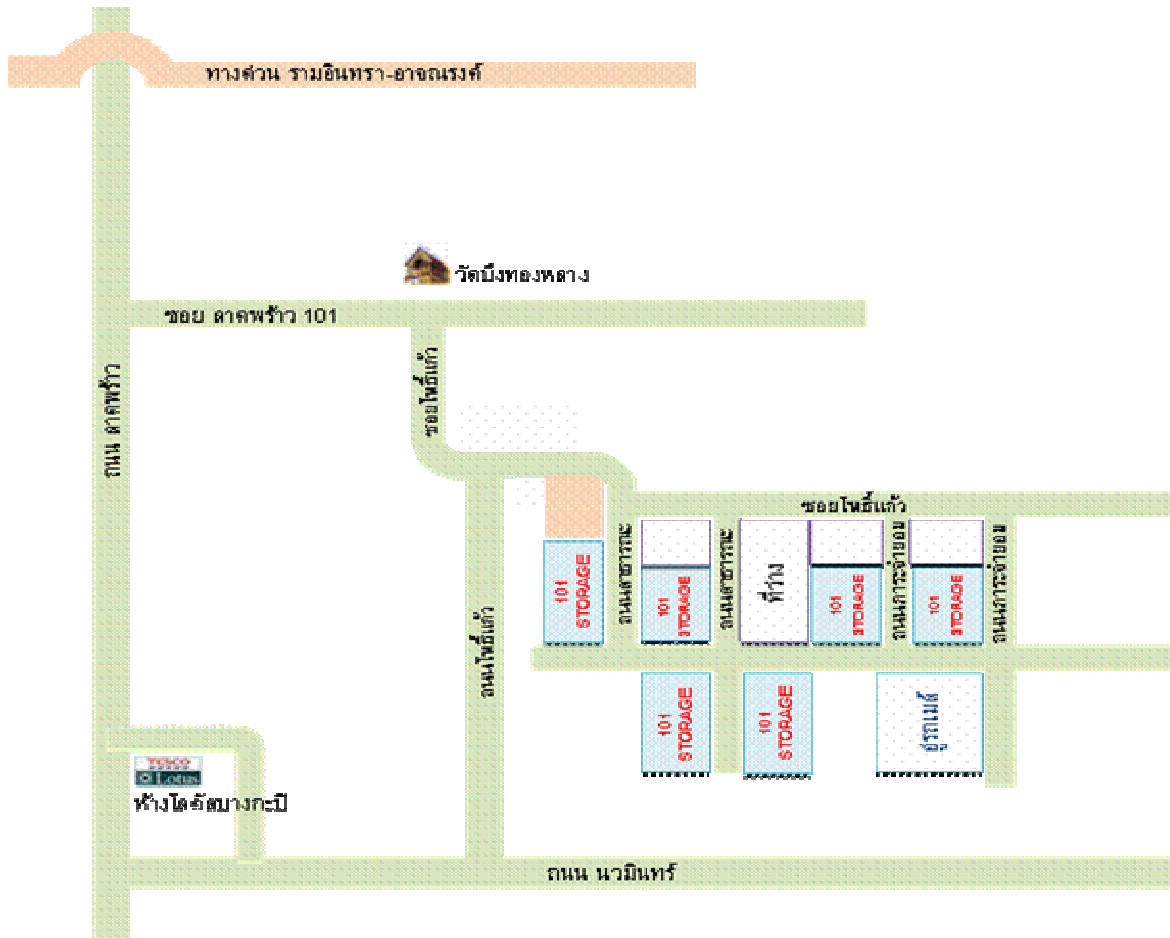
#### ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้งของอาคารรับฝากสินค้า

หจก.มนตรีการช่าง ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 4976 และ 4984 - 86 ถนนโพธิ์แก้ว (ซอยลาดพร้าว 101) แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ดำเนินธุรกิจรับฝากสินค้า ที่ตั้งของอาคารรับฝากสินค้า ตั้งอยู่ซอยโพธิ์แก้ว (ถนนสาธารณะ) แยกจากถนนโพธิ์แก้วมาประมาณ 200 เมตร เป็นถนนขนาดกว้าง 2 ช่องทางจราจร สำหรับถนนโพธิ์แก้วเป็นถนนขนาด 4 ช่องทางจราจร การเดินทางเข้าออกอาคารรับฝากสินค้า รถขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้าได้สะดวก ปัจจุบันมีอาคารรับฝากสินค้า 9 อาคาร อาคารเก็บฉาก 1 อาคาร อาคารสตูดิโอ 1 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของโครงการ ได้แก่ อาคารที่พักคนงาน 2 อาคาร รวม 13 อาคาร โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 44,525 ตารางเมตร อาคารทั้งหมดของโครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ในโครงการซึ่งมีอยู่ประมาณ 39 ไร่ โดยพื้นที่รอบข้างเป็นชุมชนที่เจริญแล้วมีโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการ ใกล้ย่านธุรกิจการค้า พาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร คือ ย่านลาดพร้าว ย่านรามคำแหง และย่านรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นที่ตั้งของ ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ธนาคาร ปั้มน้ำมัน สถานศึกษา อาคารพาณิชย์ อาคารชุดพักอาศัย โรงพยาบาล เป็นต้น ที่ดินโดยรอบบริเวณที่ตั้งโครงการ เหมาะสำหรับการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย และด้านพาณิชยกรรมเป็นหลัก นับว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพด้านการเพิ่มมูลค่าของราคาที่ดิน

อาคารรับฝากสินค้าที่กองทุนรวมจะไปลงทุน ประกอบด้วย อาคารรับฝากสินค้า อาคารเก็บฉาก อาคารสตูดิโอ และอาคารที่พักคนงาน รวมทั้งสิ้น 13 อาคาร รายละเอียดดังนี้

1. อาคารรับฝากสินค้า	จำนวน	9	อาคาร	39,832 ตร.ม
2. อาคารเก็บฉาก	จำนวน	1	อาคาร	748 ตร.ม
3. อาคารสตูดิโอ	จำนวน	1	อาคาร	3,084 ตร.ม
4. อาคารอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของโครงการ (อาคารที่พักคนงาน)	จำนวน	2	อาคาร	861 ตร.ม
รวม		13	อาคาร	44,525 ตร.ม

แผนที่ตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ



ทั้งนี้ ที่ว่างในแผนที่ข้างต้นเป็นที่ดินเปล่า และสตูดิโอของบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด ซึ่งกองทุนรวมไม่ได้ลงทุนเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

ลักษณะอาคาร และงานระบบภายใน

อาคารประกอบด้วยอาคารดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1	อาคารรับฝากสินค้า 9 อาคาร	39,832	39,832
2	อาคารเก็บฉาก 1 อาคาร	748	748
3	อาคารสตูดิโอ 1 อาคาร	3,084	3,084
4	อาคารอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของโครงการ (อาคารที่พักคนงาน) 2 อาคาร	861	-
	รวมพื้นที่	44,525	43,664

หมายเหตุ: ข้อมูลปรากฏตามการประเมินราคาทรัพย์สิน

อาคารรับฝากสินค้า 1 ชั้นจำนวน 9 อาคาร อาคารเก็บฉลาก 1 อาคาร อาคารสตูดิโอ 1 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ที่เป็น ส่วนประกอบของโครงการ ได้แก่ อาคารที่พักคนงาน 2 อาคาร รวม 13 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมตามที่ระบุใน โฉนดระบุนี้ 39 (สามสิบเก้า) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 56 (ห้าสิบหก) ตารางวา โดยอาคารรับฝากสินค้าและอาคารประกอบ มี อายุอาคารประมาณ 10 ปี และมีการบำรุงซ่อมแซมสม่ำเสมอ ทำให้อยู่ในสภาพที่พร้อมรับฝากสินค้าได้ตลอดเวลา ภายในบริเวณอาคารรับฝากสินค้ามีระบบสาธารณูปโภค ซึ่งประกอบด้วย ระบบการระบายน้ำ ระบบถนนคอนกรีตรอบ อาคารเพื่อรองรับรถขนสินค้าขนาดหนัก ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

สถานภาพของระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่าในปัจจุบันและอัตราการใช้พื้นที่ฝากสินค้า (Occupancy Rate) 3 ปีย้อนหลัง ของอสังหาริมทรัพย์

ระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่าของผู้เช่าปัจจุบัน มีรายละเอียดดังนี้

	1ปี	2ปี	3ปี หรือมากกว่า	รวม
จำนวนผู้เช่า (ราย)	65	13	36	114
พื้นที่เช่า (ตรม.)	11,760	17,558	12,412	41,730

ในปี 2548 ถึง 2550 มีอัตราการใช้พื้นที่ฝากสินค้าโดยเฉลี่ยดังนี้

	2548*	2549*	2550*	2551**
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	40.16	50.58	45.74	65.43
กำไรก่อนหักภาษี ( ล้านบาท)	4.87	5.38	2.63	17.26
อัตราการใช้พื้นที่ฝากสินค้า (%)	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%

**หมายเหตุ:** \* งบการเงินของปี 2548 – 2550 เป็นข้อมูลตามงบการเงินนำส่งกรมสรรพากร ซึ่งบริษัท จัดการได้ร่วมตรวจสอบกับผู้ตรวจสอบทางการเงินว่าจ้างโดยบริษัทจัดการ ตัวเลขดังกล่าวไม่รวม รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสตูดิโอ (กรรมสิทธิ์เป็นของ บจ.มนตรีสตูดิโอ)

\*\* งบการเงินปี 2551 เป็นตัวเลขงบการเงินก่อนนำส่งกรมสรรพากร ปิดบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และอาจแตกต่างจากงบนำส่งกรมสรรพากรเนื่องจากผู้ตรวจสอบบัญชีอาจปรับปรุง ตามหลักการบัญชี ตัวเลขทางบัญชีที่นำส่งกรมสรรพากรดังกล่าวเป็นเรื่องของงบการเงินซึ่งเป็น คณะประเด็นกับการดำเนินกิจการ ดังนั้น จึงไม่ส่งผลกระทบต่อผลการเช่าฝากสินค้าแต่อย่างใด

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

- ก) ที่ดินจำนวน 79 แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 4976 4984-86 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ระบุว่าที่ดินเลขที่ 5136 IV 7626-15 และ 5136 17626-15 จำนวนเนื้อที่โดยรวมประมาณ 39 (สามสิบเก้า) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 56 (ห้าสิบหก) ตารางวา ซึ่งที่ดินมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1	75572	2951	-	2	04
2	75573	2952	-	2	04

3	75574	2953	-	2	04
4	75591	2958	-	2	04
5	75592	2986	-	2	04
6	75593	2987	-	2	04
7	2679	2995	2	1	29
8	75566	2945	-	2	04
9	75567	2946	-	2	04
10	75568	2947	-	2	04
11	75569	2948	-	2	04
12	75570	2949	-	2	04
13	75571	2950	-	2	04
14	75594	2988	-	2	04
15	75595	2989	-	2	04
16	75596	2990	-	2	04
17	75597	2991	-	2	04
18	75598	2992	-	2	04
19	75599	2993	-	2	04
20	75608	2996	-	1	41
21	75609	2997	-	2	32
22	75610	2998	-	2	23
23	75611	2999	-	2	14
24	75612	3000	-	2	04
25	75613	3001	-	2	05
26	75614	3002	-	2	05
27	75615	3003	-	2	04
28	75616	3004	-	2	04
29	75617	3005	-	2	04
30	75618	3006	-	2	04
31	75619	3007	-	2	04
32	75649	682	-	2	04
33	75650	681	-	2	37
34	75651	680	-	2	30
35	75652	679	-	2	37
36	75667	3156	-	1	99
37	75668	3155	-	1	99
38	75669	3154	-	1	99

39	75670	3153	-	1	99
40	75671	3152	-	1	99
41	75672	677	-	1	99
42	75673	676	-	1	99
43	75674	675	-	1	99
44	75675	674	-	2	4
45	75680	3475	-	2	21
46	75681	3138	-	2	17
47	75682	3139	-	2	16
48	75683	3140	-	2	13
49	75684	3141	-	2	11
50	75685	3142	-	2	9
51	75686	3143	-	2	6
52	75687	3144	-	1	1
53	75688	3145	-	1	99
54	75689	3146	-	1	99
55	75690	3147	-	1	99
56	75691	3148	-	1	99
57	75692	3149	-	1	99
58	75693	3150	-	1	99
59	75694	3151	-	1	99
60	75696	441	-	2	02
61	75700	3473	-	1	17
62	75701	3474	-	1	82
63	75702	3137	-	-	97
64	75703	3136	-	-	99
65	75704	3135	-	1	03
66	75705	3134	-	1	02
67	75706	3133	-	1	01
68	75707	3132	-	1	05
69	75708	3131	-	1	04
70	75709	3130	-	1	02
71	75710	3129	-	1	64
72	75711	3128	-	1	62
73	75712	3127	-	1	53

74	75713	3126	-	1	51
75	75714	3125	-	-	92
76	75715	3124	-	-	87
77	75716	3123	-	-	81
78	243977	3965	-	1	39
79	244054	3966	1	2	75
รวม			39	1	56

ข) สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ได้แก่

- อาคารรับฝากสินค้า จำนวน 9 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของโครงการ ได้แก่ อาคารที่พักคนงาน จำนวน 2 อาคาร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง
- อาคารเก็บผล 1 อาคาร อาคารสตูดิโอ จำนวน 1 อาคาร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด รวมทั้งสิ้นจำนวน 13 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 44,525 ตารางเมตร พร้อมด้วยงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาคารทั้งหมดเป็นอาคารชั้นเดียว แบบคอนกรีตเสริมเหล็ก อายุอาคารประมาณ 10 ปี

ค) ทางส่วนบุคคล ได้แก่

- โฉนดเลขที่ 2679 เลขที่ดิน 2995 ซึ่งเป็นทางส่วนบุคคลชื่อ “ซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 8”
- โฉนดเลขที่ 244054 เลขที่ดิน 3966 ซึ่งเป็นซอยส่วนบุคคล (ไม่มีชื่อ)

ปัจจุบัน เป็นกรรมสิทธิ์ของ หจก. มนตรีการช่าง และใช้เป็นส่วนถนนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะ และได้มีการจดทะเบียนจำยอมในปี 2548 และปี 2549 ตามลำดับให้กับบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ในปัจจุบันการเดินทางเข้าออกอาคารรับฝากสินค้าสามารถใช้เส้นทางหลัก 2 เส้นทางคือ **ทางเข้าที่ 1** ใช้ถนนลาดพร้าว เข้าซอยลาดพร้าว 101 ประมาณ 2 กิโลเมตร ตัดเข้าถนนโพธิ์แก้ว ซึ่งมีขนาดความกว้าง 4 ช่องการจราจร โดยที่ตั้งทรัพย์สินติดกับซอยโพธิ์แก้ว 3 และซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 2 เป็นทางสาธารณประโยชน์ สำหรับซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 8 เป็นทางส่วนบุคคลซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของ หจก.มนตรีการช่าง (เจ้าของทรัพย์สิน) ซึ่งได้มีการจดทะเบียนจำยอมให้กับบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด ดังนั้น การใช้ทางในการเดินทางรับส่งสินค้าและเข้าออกอาคารรับฝากสินค้าหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว จะไม่เกิดปัญหาแต่อย่างใด เนื่องจากกองทุนรวมได้ตกลงซื้อที่ดินส่วนที่เป็นถนนมาไว้เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วย **ทางเข้าที่ 2** การเดินทางเข้าออกโดยใช้เส้นทางถนนนวมินทร์ เข้าสู่ถนนโพธิ์แก้ว เพื่อเข้ามาซอยโพธิ์แก้ว 3 และซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 2 และซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 8 สามารถทำได้เช่นกันซึ่งไม่คิดปัญหาข้อพิพาทในเรื่องทางเข้าออกแต่อย่างใดเช่นกัน

## ราคาซื้อขาย

ราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในโครงการ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 586,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านบาท)

1. ราคาประเมินของบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด ณ วันที่ 5 มกราคม 2552 เท่ากับ 639,720,000.00 บาท (หกร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนสองหมื่นบาท) โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการดำเนินการประเมินเป็นเกณฑ์
2. ราคาประเมินของ บริษัท โปร แอฟไพร์ซัล จำกัด ณ วันที่ 14 มกราคม 2552 เท่ากับ 645,451,000.00 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านสี่แสนห้าหมื่นหนึ่งพันบาท) โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการดำเนินการประเมินเป็นเกณฑ์

ทั้งนี้ ราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ในโครงการ และราคาประเมินสามารถสรุปได้ดังนี้

บริษัท ไชมอนลิม และหุ้นส่วน จำกัด		บริษัท โปร แอฟไพร์ซัล จำกัด		ราคาซื้อขาย (บาท)
ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน	
639,720,000.00	5 มกราคม 2552	645,451,000.00	14 มกราคม 2552	586,000,000.00

### 3. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการซื้อที่ดินพร้อมอาคาร จากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และอุปกรณ์จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยกองทุนจะดำเนินการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและอาคารต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยกองทุนรวมจะนำที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ดังกล่าวออกให้เช่าแก่บริษัทในเครือของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม คือ บริษัท มนตรีกังสินค้า จำกัด (“ผู้เช่า”) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมต่อไป

อนึ่ง นิติบุคคลผู้เช่าซึ่ง บริษัทมนตรีกังสินค้า จำกัด ได้ดำเนินการจัดตั้งเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2522 โดยมีทุนจดทะเบียนเบื้องต้นจำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) โดยที่วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้เช่าได้มีการจำกัดขอบเขตการดำเนินการเพื่อให้ครอบคลุมเฉพาะการบริหารจัดการรับฝากสินค้าของเจ้าของทรัพย์สินเป็นหลัก ที่ผ่านมามีบริษัทนี้ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจใด จึงไม่มีภาระหนี้กับสถาบันการเงินใด

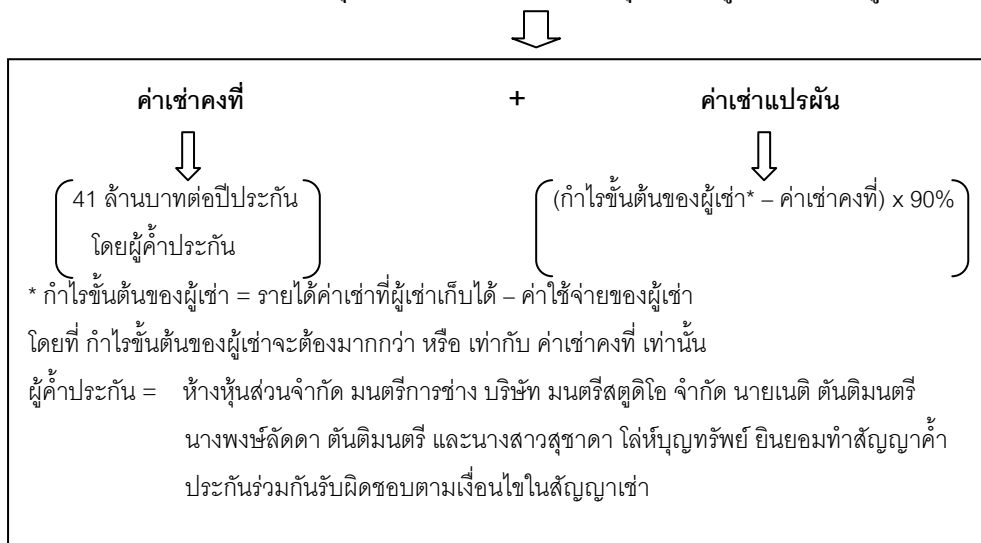
ในการนำที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าดังกล่าว กองทุนรวมจะทำสัญญาให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยผู้เช่าตกลงให้ค้ำประกันแก่กองทุนรวมว่าจะเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ต่อไปอีกครั้งละ 3 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าแต่ละฉบับ หากกองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้อายุสัญญาเช่าสำหรับอายุของสัญญาเช่าที่ต่อออกไปจะเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่าเดิมทุกประการ เว้นแต่เงื่อนไขการปรับค่าเช่า และเงื่อนไขการค้ำประกันเงินค่าเช่า ตามที่ระบุในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่า กองทุนรวมจะได้รับรายได้ในรูปของค่าเช่า ดังต่อไปนี้

ก) ปีที่ 1 จนถึงปีที่ 6

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุน รวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 51 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค่าประกันออก โดยธนาคารพาณิชย์ ระยะเวลา 1 ปี ต่ออายุทุกปี เป็นระยะเวลา 6 ปี โดยมูลค่าหนังสือค่าประกันแต่ละปีจะมีมูลค่า ไม่ต่ำกว่า 51 ล้านบาท และห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง บริษัทมนตรี สตูดิโอ จำกัด นายเนติ ตันติมนตรี นางพงษ์ลัดดา ตันติมนตรี และนางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์ ค่าประกันตามสัญญาเช่าในระยะเวลาปีที่ 1- ปีที่ 6 ปี ในวงเงิน 306 ล้านบาท

ข) ปีที่ 7 เป็นต้น ไปจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ

รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้



ทั้งนี้ กำไรขั้นต้นของผู้เช่าต้องมาจากการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ จาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

4. ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร

เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตั้งอยู่ในใจกลางย่านลาดพร้าว มีทางเข้าออกหลายทาง พื้นที่โดยรอบ เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า ร้านค้า และหมู่บ้านจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการบริโภคสินค้าก่อนข้างสูง ดังนั้น การที่มี อาคารรับฝากสินค้าจำนวน 9 อาคาร อาคารเก็บฉลาก 1 อาคาร และอาคารสตูดิโอ 1 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณดังกล่าว โดยที่มีพื้นที่รับฝากสินค้าประมาณ 43,664 ตารางเมตร ทำให้สามารถรับให้เช่าฝากสินค้าและบริการได้หลากหลาย และปริมาณ มาก และสามารถรองรับความต้องการธุรกิจเชิงพาณิชย์และบริการของย่านลาดพร้าว งามคำแหง และรัชดาภิเษก ซึ่งเป็น ย่านชุมชนหนาแน่น และธุรกิจสำคัญของกรุงเทพที่มีร้านค้า และห้างสรรพสินค้า จำนวนมาก โดยผู้ผลิตสินค้าต่าง ๆ จะ สามารถมาเช่าพื้นที่จัดเก็บสินค้าได้จำนวนมาก และประหยัดต้นทุนรับฝากต่อพื้นที่ได้ ทั้งนี้ บริเวณใกล้เคียงไม่มีอาคารรับ ฝากสินค้าที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ เนื่องจากที่ดินย่านลาดพร้าวมีราคาสูงไม่คุ้มกับการทำธุรกิจด้านนี้

ภาพรวมการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมสามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้



#### 5. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ประกันภัยบุคคลที่สาม ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินของบุคคลในบริเวณที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และ/หรือที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (replacement cost evaluation) และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ สำหรับในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะดำเนินการให้ผู้เช่าทำการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย

6. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว ไม่มีผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากกองทุนรวมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

7. รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

ในกรณีการจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการจัดการกองทุนรวมครั้งแรกให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- (1) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1** บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2
- (2) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2** บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

อนึ่ง ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ที่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขาย และจัดสรรให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือดังกล่าว เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรไปแล้วในข้อ (1) จะต้องมียอดรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

## 8. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากกองทุนรวมในรูปของเงินปันผล ซึ่งกองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี อนึ่ง กรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร นอกจากนี้ เนื่องจากกองทุนรวมนี้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจได้รับส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าของหน่วยลงทุนอีกด้วย

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

#### 9. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะตลาดทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และผลการดำเนินงานของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในประเทศและระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกสินค้า และเงินตราต่างประเทศ สถานะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดสินค้าอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

#### 10. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงปานกลาง ซึ่งอยู่ระหว่างกองทุนตราสารทุน (ความเสี่ยงสูง) และกองทุนตราสารหนี้ (ความเสี่ยงต่ำ) ดังนั้น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จึงมีความเหมาะสมสำหรับนักลงทุนที่มีเงินลงทุนที่สามารถถือหน่วยลงทุนได้ในระยะปานกลางถึงระยะยาว และสามารถยอมรับปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อในข้อ 9 ได้

#### 11. บริษัทจัดการกองทุน ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุน ผู้จัดการกองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร

บริษัทจัดการกองทุน ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุน ผู้จัดการกองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนแต่อย่างใด

**คำถามและคำตอบที่นำรู้เกี่ยวกับข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับ  
วิธีการลงทุนในหน่วยลงทุน สิทธิของผู้ลงทุน และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม**

**1. วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร**

**การขอรับหนังสือชี้ชวนและการเปิดบัญชีกองทุนรวม**

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน บริษัทจัดการจะจัดส่ง และดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขาย จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ พร้อมกับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และบริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้สนับสนุนการขาย ที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ คำขอเปิดบัญชีกองทุนรวม (เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนรวม) คำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และผู้สนับสนุนการขาย ในวันและเวลาทำการ

**เงื่อนไขการจองซื้อหน่วยลงทุน**

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) ได้ตามวัน เวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มทิวคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนถูกต้องและชัดเจน
- (3) กรณีมีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามหากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- (5) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ
  - ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ หรือ

- ผากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

#### การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชี ธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อและปิดพร้อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้ เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้ บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

- (2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุนพร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคารซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่าจะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้

- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณี พิเศษ

- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน

## การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบตามกรณีตามข้อ (1) – (5) ภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการขายหน่วยลงทุนให้แก่ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทไม่สามารถดำเนินการคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง ให้บริษัทชำระดอกเบี้ยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

## เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย
- (2) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า หนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด
- (3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (4) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่นอาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (5) ในกรณีที่ บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนระดมทุนได้ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจจะไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (6) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนเป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก
- (7) กรณีที่มีบุคคล หรือ กลุ่มบุคคลใดที่ต้องการซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของหน่วยลงทุนที่ออกขายทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคล หรือ กลุ่มบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

### เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขาย หรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีครั้งนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณี ๆ ไป (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

### เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนรวม จะต้องเปิดบัญชีกองทุนรวม โดยกรอกรายละเอียดในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนรวมให้ครบถ้วน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบการขอเปิดบัญชีกองทุนรวมต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจัดการเป็นอย่างอื่น

#### 1. กรณีบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
- สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
- สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่างประเทศ) หรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับหรือกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

#### 2. กรณีนิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการ เป็น ฉบับสำเนาเอกสารฉบับสำเนา ดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับหรือกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

### 3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และถิ่นที่อยู่และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

#### หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

### การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการ ซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวทางจดหมายโดยพลัน

## 2. การจัดสรรหน่วยลงทุนกระทำโดยวิธีใด และมีข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนอย่างไรบ้าง

- (1) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุน กลุ่มที่ 1 และ กลุ่มที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้อัตราส่วนและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

#### (1.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้จะไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการ ไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

#### (1.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ที่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น
  - (1.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (1.2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็น จำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายวนเป็นรอบไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย
  - (1.2.3) ในกรณีที่ มีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (1.2.2) ทุกรายได้ บริษัทจัดการ จะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
  - (1.2.4) ในกรณีที่ มีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ กลุ่มที่ 2 ทุกรายตามข้อ (1.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อ กลุ่มที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อ โดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อ หน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (1.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ ไม่ได้รับการจัดสรร
- (2) ในกรณีที่ บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
  - (3) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน จะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

**3. ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีอะไรบ้าง**

1. ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
2. ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

**4. ช่องทางใดบ้างที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน**

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ และปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี

**5. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน กระทำได้อย่างไรบ้าง**

ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนโดยผ่านทาง

- 1) ส่วนกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด  
ที่อยู่ : เลขที่ 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ 02-686-9500 โทรสาร 02-657-3167
- 2) ฝ่ายงานเลขานุการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่อยู่ : เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ ชั้น 16 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ 02-263-6000 โทรสาร 02-256-7755

**6. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะดำเนินการอย่างไร**

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

**7. ใครทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม**

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ได้แก่ ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ

## 8. ใครทำหน้าที่เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินได้แก่

1. บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด

ที่อยู่ : 1350/54-64 อาคารไทยรุ่ง ชั้นที่ 4 ถนนพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

โทรศัพท์ 0-2719-3515-6 แฟกซ์ 0-2719-3886-7

2. บริษัท โปร แอปไพร์ซัล จำกัด

ที่อยู่ : 90/348 และ 90/350 โครงการบุษราคัมเพลส ซอยวิภาวดีรังสิต 20 เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-276-2626-9 แฟกซ์ 0-2276-2624-5

## 9. ใครทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ไม่มี

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

## 10. ใครทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษา ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

## 11. ใครทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ที่ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด

## 12. ใครทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

### 13. ใครทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม

ผู้ที่ทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ได้แก่

ก) นาย บุญเลิศ แก้วพันธุ์พุกภัย

ที่อยู่: บริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด 706 อาคารเจ้าพระยาทาวเวอร์ เลขที่ 89 ซอยวัดสวนพลู ถนน  
เจริญกรุง เขตบางรัก กทม.10500 โทรศัพท์ 0-2630-7500 แฟกซ์ 0-2630-7506

ข) นาย เมธี รัตนศรีเมธา

ที่อยู่: บริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด 706 อาคารเจ้าพระยาทาวเวอร์ เลขที่ 89 ซอยวัดสวนพลู ถนน  
เจริญกรุง เขตบางรัก กทม.10500 โทรศัพท์ 0-2630-7500 แฟกซ์ 0-2630-7506

3. นางสาวกัลยารัตน์ ชัยวรพงศา

ที่อยู่: บริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด 706 อาคารเจ้าพระยาทาวเวอร์ เลขที่ 89 ซอยวัดสวนพลู ถนน  
เจริญกรุง เขตบางรัก กทม.10500 โทรศัพท์ 0-2630-7500 แฟกซ์ 0-2630-7506

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

## รายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### (ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 1) ความเสี่ยงเรื่องรายได้ค่าเช่า

ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ทำให้กำลังซื้อของประชาชนลดน้อยลง ส่งผลกระทบต่อยอดขายสินค้าทุกประเภท ซึ่งอาจมีผลให้บริษัท หรือ โรงงานอุตสาหกรรมลดกำลังการผลิต และลดความต้องการพื้นที่เก็บสินค้าในอนาคต และกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจรับฝากสินค้าได้ อย่างไรก็ตาม อาคารรับฝากสินค้า และอาคารสตูดิโอ ที่กองทุนรวมไปลงทุนในครั้งนี้มีพื้นฐานทางธุรกิจซึ่งอาจสามารถบรรเทาความเสี่ยงต่อรายได้ค่าเช่าได้ระดับหนึ่ง ดังต่อไปนี้

#### 1.1 กระจายแหล่งรายได้จากฐานธุรกิจ 3 แหล่ง คือ

1.1.1 ธุรกิจรับฝากสินค้าอุปโภคบริโภคใช้รายวัน : สินค้าดังกล่าวจำเป็นต่อการบริโภควันต่อวันในครัวเรือนภายในประเทศ อาทิ เครื่องสำอาง น้ำอัดลม เบียร์ ไวน์ ปุ๋ยเคมี เครื่องใช้ไฟฟ้า อาหารสุนัข อุปกรณ์ก่อสร้างขนาดเล็ก เครื่องมือซ่อมแซม อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เป็นต้น ปัจจุบันมีการรับฝากเต็มพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่กว่า 110 ราย กระจายพื้นที่การเช่าต่อราย ประมาณไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

1.1.2 ธุรกิจให้เช่าอาคารสตูดิโอ : ธุรกิจบริการโรงถ่ายทำเพื่อเช่าถ่ายทำรายการภาพยนตร์ โฆษณา และโทรทัศน์ในสตูดิโอ 10 และสตูดิโอ 11 ปัจจุบันมีการเช่าสตูดิโอ 10 เต็มพื้นที่ เป็นสัญญาระยะยาว ในขณะที่ สตูดิโอ 11 เปิดให้ผู้ผลิตรายการอิสระมาใช้บริการแบบชั่วคราว

1.1.3 ธุรกิจรับเก็บจากถ่ายทำรายการโทรทัศน์ : บริษัทผู้ผลิตรายการโทรทัศน์อิสระ และบริษัทโฆษณาที่ถ่ายทำรายการจาก สตูดิโอ 10 และ สตูดิโอ 11 มีความต้องการพื้นที่เก็บฉาก และอุปกรณ์การถ่ายทำ ซึ่งปัจจุบันมีการเช่าเต็มพื้นที่ จากผู้ผลิตรายการที่มาใช้บริการสตูดิโอ 10 และสตูดิโอ 11

1.2 ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำที่มีต่อธุรกิจที่ใช้บริการพื้นที่เช่า : สินค้าอุปโภคบริโภค ดังกล่าวอยู่ในประเภทใช้ประจำในครัวเรือน ในการดำรงชีวิต และการรับฝากอยู่ในลักษณะเคลื่อนไหวตลอดเวลา เสมือนกิจการเป็นศูนย์กลางกระจายสินค้าวันต่อวัน เพื่อนำไปส่งต่อกับผู้จำหน่าย เช่น ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ และซูเปอร์มาร์เก็ต มิใช่รับฝาก สินค้าฟุ่มเฟือย หรือเป็นสินค้าเพื่อการส่งออก ที่เก็บไว้ในอาคารรับฝากสินค้า ประเภทเพื่อการนำเข้า – ส่งออก ใกล้เคียง ท่าเรือ หรือ สนามบิน ซึ่งปัจจุบันได้รับผลกระทบจากยอดส่งออกที่ลดลงอย่างมาก ธุรกิจอาคารสตูดิโอมีฐานรายได้จากธุรกิจบันเทิง และโฆษณาซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีได้รับผลกระทบโดยตรงจากเศรษฐกิจโลก และในอดีตยังสามารถอยู่รอดในภาวะเศรษฐกิจถดถอยภายในประเทศ

- 1.3 ทำเลที่ตั้ง ทรัพย์สินเป็นอาคารรับฝากสินค้าขนาดใหญ่กว่า 40,000 ตารางเมตร แห่งเดียวในใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งเชื่อมต่อเครือข่ายเส้นทางขนส่งทางบกสำคัญ เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนศรีนครินทร์ ถนนนวมินทร์ ไปสู่ย่านธุรกิจและที่อยู่อาศัยของประชากรกลุ่มใหญ่ ทางเหนือของกรุงเทพมหานครที่มีอำนาจการซื้อ เช่น ย่านลาดพร้าว รามคำแหง รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นแหล่งรวมตัวของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ผู้ผลิตสินค้า อุปโภคบริโภค เช่นกัน จึงทำให้ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคมีความต้องการพื้นที่เก็บสินค้าใกล้กับแหล่งผู้บริโภค ดังกล่าว เพื่อกระจายสินค้าของตนผ่านห้างสรรพสินค้าใกล้ผู้บริโภคให้ทันเวลา ทรัพย์สินที่ลงทุนเข้าไปลงทุน ณ ปัจจุบัน เป็นกิจการเดียวที่สามารถสนองความต้องการดังกล่าวได้ จึงถือได้ว่าไม่มีคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง ทางด้านธุรกิจอาคารสตูดิโอ ณ ปัจจุบัน ทรัพย์สินเป็นโรงถ่ายทำภาพยนตร์ ละคร และโฆษณาเป็นกิจการแห่งเดียวเช่นกัน ที่อยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งให้ความสะดวก ปลอดภัยในการเดินทาง และประหยัดเวลาต่อบุคคลากร ผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสตูดิโออื่นๆ ซึ่งอยู่นอกเมือง ดังนั้นทรัพย์สินที่ลงทุนจึงมักเป็นทางเลือกอันดับ 1 ของผู้ให้บริการ
- 1.4 ความต้องการพื้นที่เช่ายังมีอยู่ ปัจจุบันยังมีความต้องการพื้นที่เช่าสินค้าที่กิจการมีอาจตอบสนองได้ ซึ่งทำให้ มีร้านค้า และบริษัท จำนวน 3 – 4 ราย ได้ของเช่าพื้นที่ หากผู้เช่าตามสัญญาจะระยะสั้นประมาณ 1 ปี หหมดอายุ กองทุนจะให้สิทธิกับผู้เช่าเดิมในการต่อสัญญา ก่อน หากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา กองทุนจะให้สิทธิกับผู้เช่ารายใหม่ในการเช่าพื้นที่ ทางด้านอาคารสตูดิโอ ผู้ให้บริการ ณ ปัจจุบันขอเช่าพื้นที่เพิ่มเช่นกัน เช่น บริษัท ซิเนริโอ จำกัด และ บมจ.มีเดียส์ ออฟ มีเดีย ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ต้องการเช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อเก็บฉาก และอุปกรณ์เพิ่ม เนื่องจากได้สิทธิ์เช่าเวลาทางโทรทัศน์เพิ่ม ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินต้องใช้วิธีการหมุนเวียนลูกค้าบริหารพื้นที่ เช่น นำพื้นที่สตูดิโอ 11 บางส่วนมาเก็บฉากไปพลางก่อนเพื่อสนองความต้องการ
- 1.5 ต้นทุนการขนส่งและการประหยัดเวลา : ปัจจัยดังกล่าวยังคงเป็นพื้นฐานที่จะรักษา และเพิ่มความต้องการพื้นที่รับฝากสินค้าอุปโภคบริโภค เพื่อกระจายสินค้าออกสู่ห้างสรรพสินค้า เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยทันเวลาและประหยัดต้นทุนการขนส่งสินค้า ด้วยทำเลที่ใกล้ห้างสรรพสินค้าหลักและซูเปอร์มาร์เก็ตใกล้ผู้บริโภค ต้นทุนการพักสินค้าเพื่อการกระจายสินค้าทันเวลาถือว่าคุ้มกับเงินค่าเช่า โดยเฉพาะในภาวะการแข่งขันที่สูงในปัจจุบันที่สินค้าอุปโภคบริโภคต่างต้องแข่งขันเพื่อแย่งชิงพื้นที่ตั้งวางสินค้าในห้างสรรพสินค้า และซูเปอร์มาร์เก็ต ดังนั้นจึงจำเป็นต้องรักษาสินค้าไว้มิให้ขาดจากชั้น ทางด้านธุรกิจอาคารสตูดิโอ ปัจจัยด้านประหยัดเวลาดังกล่าวเป็นจุดแข็งของกิจการในการรักษาฐานเดิมและเพิ่มฐานใหม่ของลูกค้าเช่นกัน การลดงบประมาณในการถ่ายทำโฆษณา หรือละครโทรทัศน์จากภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจ มีแนวโน้มที่จะกระทบสตูดิโอซึ่งอยู่นอกเมืองก่อน และควรจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีการใช้บริการโรงถ่ายในเมืองมากขึ้น เพื่อประหยัดเวลาลดต้นทุน และเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต

1.6 **ราคาเช่า :** ราคาเช่าในการรับฝากสินค้า และเก็บจาก อุปกรณ์ถ่ายทำรายการโทรทัศน์ กำหนดที่ประมาณ 110 -180 บาทต่อ ตม. ในปัจจุบัน ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายส่วนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนการผลิต และการจัดส่งทั้งหมด ของผู้ผลิตสินค้า นอกจากนั้นพื้นที่ให้เช่าของกิจการตั้งอยู่ในใจกลางเมืองดังกล่าวยังสามารถช่วยประหยัดต้นทุนการขนส่ง และระยะเวลาการเดินทาง รวมทั้งเพิ่มความสามารถในการกระจายสินค้าของผู้ผลิตสู่ผู้ขายเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคโดยทันเวลา ทำให้ความต้องการพื้นที่รับฝากสินค้าอุปโภคบริโภค และอาคารสตูดิโอ ยังคงอยู่ในระดับที่ยังสามารถยืนอยู่ได้ แม้ในภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว เพราะคุ้มกับค่าใช้จ่ายในการดังกล่าว

1.7 **การรักษาความลับ :** ด้านธุรกิจให้บริการสตูดิโอ ถ่ายทำภาพยนตร์และรายการโทรทัศน์ ของสตูดิโอ 10 และ 11 เจ้าของทรัพย์สินและบริษัทมนตรีคลังสินค้า จำกัด มีความเป็นกลาง เพราะมิได้เป็นผู้ผลิตรายการที่แข่งขันกับ ผู้เช่าอาคารสตูดิโอ นอกจากนั้นการบริหารจัดการอาคารสตูดิโอของเจ้าของทรัพย์สิน มีการรักษาความเป็นส่วนตัว และความลับทางธุรกิจ โดยมีการสร้างโรงถ่ายเป็นสัดส่วน และมีประตูปิดมิดชิดเวลาถ่ายทำ ส่งผลให้เกิดความมั่นใจของผู้เช่าในการรักษาความลับทางการค้าได้ดี ผู้ผลิตรายการโทรทัศน์อิสระ จึงนิยมมาใช้บริการที่สตูดิโอดังกล่าว

1.8 **ความต่อเนื่องของรายได้ ของทรัพย์สินที่ลงทุนจะลงทุน**

**ตารางที่ 1**

**หน่วย : ล้านบาท**

งบการเงินของ หจก.มนตรีการช่าง	2548	2549	2550
<b>รายได้ (ล้านบาท)</b>	40.16	50.58	45.74
• อาคารรับฝากสินค้า	40.16	-	45.16
• อาคารเก็บฉาก	-	-	-
• อาคารสตูดิโอ 10 , 11	-	-	-
• ดอกเบี้ยรับ	-	-	0.58
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>	(6.67)	(9.97)	(9.11)
<b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>	(23.55)	(30.41)	(25.33)
<b>ค่าเสื่อมราคา</b>	(5.07)	(4.82)	(8.67)
<b>กำไรก่อนหักภาษี ( ล้านบาท)</b>	4.87	5.38	2.63
<b>ภาษีเงินได้</b>	(1.46)	(1.62)	(1.55)
<b>กำไรสุทธิ</b>	3.41	3.76	1.08

ข้อมูลตัวเลขตามตาราง 1 ข้างต้นไม่สะท้อนภาพรวมความต่อเนื่องของรายได้และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด เพราะไม่ได้รวมรายได้และค่าใช้จ่ายของอาคารสตูดิโอ และอาคารเก็บฉาก ซึ่งไปอยู่งบการเงินของ บริษัท มนตรี สตูดิโอ จำกัด

ดังนั้นหากรวมรายได้จากธุรกิจอาคารสตูดิโอ และอาคารเก็บฉาก เข้ากับรายได้จากอาคารรับฝากสินค้าและลงบัญชีค่าใช้จ่ายและรายได้ที่เกี่ยวข้อง ตามงบการเงินที่ปรับปรุง ที่แสดงตามตารางที่ 2 ซึ่งเป็นข้อมูลของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้สอบทานและใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินตามวิธีรายได้ จะสามารถแสดงภาพความต่อเนื่องและการเติบโตของรายได้ของกิจการที่ตรงกับความเป็นจริงมากขึ้น อนึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมาเกิดจากการปรับปรุงโครงสร้างภายในของผู้บริหาร และระบบการบัญชี

ตารางที่ 2

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินที่ปรับปรุง	2548	2549	2550	2551
รายได้	40.16	56.58	65.54	65.43
• อาคารรับฝากสินค้า	40.16	50.58	45.16	43.81
• อาคารเก็บฉาก	-	6.00	4.81	4.81
• อาคารสตูดิโอ 10 , 11	-	-	15.00	16.33
• ดอกเบี้ยรับ	-	-	0.57	0.48
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(6.67)	(9.97)	(17.79)	(19.90)
ดอกเบี้ยจ่าย	(23.55)	(30.41)	(25.33)	(17.86)
ค่าเสื่อมราคา	(5.07)	(10.82)	(8.67)	(10.41)
กำไรก่อนหักภาษี ( ล้านบาท)	4.87	5.38	13.75	17.26
ภาษีเงินได้	(1.46)	(1.62)	(1.55)	(2.55)
กำไรสุทธิ	3.41	3.76	12.20	14.71

หมายเหตุ รายได้ตามตารางที่ 2 เป็นตัวเลขที่ผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ได้ตรวจสอบและใช้ประกอบในการประเมินราคา ทรัพย์สินตามวิธีรายได้

1.9 งบกำไร (ขาดทุน) ของ บริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด : กรณีสมมติจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2549

งบกำไร (ขาดทุน) ของบริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด กรณีสมมติจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2549 ที่แสดงด้านล่าง จะมีความเรียบง่ายตามที่แสดงในตารางที่ 3 แตกต่างจากงบการเงินของเจ้าของทรัพย์สินที่ได้แสดงในตารางที่ 1 และ 2 เพราะบริษัทจะไม่สามารถถืออสังหาริมทรัพย์สินค้านั้นๆ ดังนั้นจึงจะไม่มีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย และค่าเสื่อมราคา ดังที่ปรากฏในงบการเงินของเจ้าของทรัพย์สินเดิม เพราะบริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด จะมีหน้าที่เป็นเพียงผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุน เพื่อนำไปสร้างรายได้ค่าเช่า เพื่อนำส่งกลับกองทุนอีกครั้งหนึ่ง และการปฏิบัติงานของบริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด จะเป็นไปตามร่างสัญญาเช่า ตัวเลขสมมติกรณี หาก บริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2549 ตามตารางที่ 3 ด้านล่างจะแสดงกำไร จากการประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินภายใต้กรอบของประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และของผู้จัดการกองทุน ที่เพียงพอสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด

ตารางที่ 3

หน่วย : ล้านบาท

ประมาณการงบการเงิน ของ บจก. มนตรีคลังสินค้า	2549	2550	2551
รายได้ค่าเช่าทั้งหมด	56.58	65.54	65.43
• อาคารรับฝากสินค้า	50.58	45.16	43.81
• อาคารเก็บฉลาก	6.00	4.81	4.81
• อาคารสตูดิโอ 10 , 11	-	15.00	16.33
• ดอกเบี้ยรับ	-	0.57	0.48
ชำระค่าเช่ากองทุนรวม	(51.00)	(51.00)	(51.00)
ปีละ 51 ล้านบาท			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจริง	(5.35)	(5.88)	(6.90)
เงินสดคงเหลือ	0.23	8.66	7.53

## 2) ความเสี่ยงการค้ำประกัน

2.1 เงื่อนไขการค้ำประกันรายได้ ของกองทุน ตามสัญญาเช่าได้ระบุไว้ ดังต่อไปนี้

- 2.1.1 ผู้เช่า คือ บริษัทมนตรีคลังสินค้า จำกัด ทั้งนี้ผู้เช่าจะค้ำประกันรายได้ค่าเช่าโดยการจัดหาหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ จำนวน 51 ล้านบาท มาค้ำประกัน แบบ ปี ต่อปี เป็นระยะเวลา 6 ปี เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ค่าเช่าให้กับกองทุน
- 2.1.2 ให้เจ้าของทรัพย์สินเดิม และผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้เช่า ซึ่งเป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินเดิม ประกอบด้วย นายเนติ ตันติมนตรี นางพงศ์ลัดดา ตันติมนตรี และนางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์ และห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง และบริษัท มนตรี สตูดิโอ จำกัด ค้ำประกันตามภาระค้ำประกัน ตามข้อ 2.1.1 อีกชั้นหนึ่ง ภายในช่วง 6 ปี แรก ในมูลค่า 51 ล้านบาท ต่อปี  $\times 6 \text{ ปี} = 306 \text{ ล้านบาท}$
- 2.1.3 ตั้งแต่ปีที่ 7 เป็นต้นไปจะไม่มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ แต่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้เช่า และห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง และบริษัท มนตรี สตูดิโอ จำกัด จะร่วมกันค้ำประกันค่าเช่าขั้นต่ำที่ 41 ล้านบาท ต่อปี

ทั้งนี้หากผู้เช่าไม่สามารถจัดหาหนังสือค้ำประกันได้ตามเงื่อนไข หรือ ธนาคารพาณิชย์ไม่ต่ออายุหนังสือค้ำประกัน หรือผู้ค้ำประกันไม่ชำระเงินตามภาระค้ำประกันจนนำไปสู่การยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทจัดการจะทำการหาผู้เช่ารายใหม่ที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าเดิม และสามารถทำตามเงื่อนไขกองทุนได้มาบริหารทรัพย์สินแทน

## 2.2 การบริหารความเสี่ยงของการค้ำประกัน

### 2.2.1 ฐานะมูลค่าของทรัพย์สินที่ใช้ค้ำประกัน

- (ก) เงินสด : ผู้จัดการกองทุนสามารถเรียกเงินจากหลักประกัน คือ หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ ตามข้อ 2.1.1 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้
- (ข) สิทธิเรียกร้องการชำระหนี้จากเจ้าของทรัพย์สินเดิม และผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้เช่า : ผู้จัดการกองทุนสามารถเรียกร้องให้เจ้าของทรัพย์สินเดิม และผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้เช่า ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินเดิม ประกอบด้วย นายเนติ ตันติมนตรี นางพงศ์ลัดดา ตันติมนตรี และนางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์ และห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง และบริษัท มนตรี สตูดิโอ จำกัด ชำระหนี้ให้กับกองทุนรวมตามภาระค้ำประกัน ข้อ 2.1.2 และ 2.1.3 โดยรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล 2 รายที่สนับสนุนการค้ำประกันดังกล่าวที่เจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ มีดังต่อไปนี้

- ห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง ตามงบการเงินก่อนนำส่งสรรพากรซึ่งเป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้สอบทานและใช้ในการประเมินราคาของทรัพย์สินตามวิธีรายได้ ปี 2551 มีภาระหนี้รวมจำนวน 532.66 ล้าน

บาท (ประกอบด้วย บริษัทบริหารสินทรัพย์ 212 ล้านบาท สถาบันการเงินอื่น 172.88 ล้านบาท หนี้กิจการเกี่ยวข้องกัน 148.66 ล้านบาท) มีสินทรัพย์รวม จำนวน 624.56 ล้านบาท (ประกอบด้วย ที่ดิน 623.71 ล้านบาท อุปกรณ์ 0.85 ล้านบาท) และมีส่วนผู้ถือหุ้นสุทธิ 78.43 ล้านบาท

- บริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด ตามงบการเงินก่อนนำส่งสรรพากรซึ่งเป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้สอบทานและใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินตามวิธีรายได้ ปี 2551 มีภาระหนี้ 83.84 ล้านบาท (ประกอบด้วย ธนาคารกรุงไทย 15.34 ล้านบาท ธนาคารไทยพาณิชย์ (ปัจจุบัน เปลี่ยนชื่อเป็น ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย) 58.37 ล้านบาท ธนาคารกสิกรไทย 3.97 ล้านบาท และธนาคารกรุงศรีอยุธยา 5.00 ล้านบาท หนี้อื่น ๆ 1.13 ล้านบาท) มีสินทรัพย์ 240.07 ล้านบาท (ประกอบด้วย ที่ดิน 235.61 ล้านบาท อุปกรณ์ 4.46 ล้านบาท) หนี้สถาบันการเงินกิจการผ่อนชำระหนี้ตามปกติ และมี ส่วนผู้ถือหุ้นสุทธิ 132.89 ล้านบาท

สำหรับ ห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง ที่ผ่านมามีการปรับโครงสร้างหนี้กับ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) อย่างไรก็ดีในปัจจุบัน หจก.มนตรีการช่าง มีการชำระหนี้ตามเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ส่วนบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด เป็นหนี้ปกติ บริษัทจัดการเชื่อว่าเมื่อขายทรัพย์สินเข้ากองทุนแล้วฐานะการเงินของนิติบุคคลทั้ง 2 ข้างต้น จะมั่นคงขึ้น และนิติบุคคลทั้ง 2 จะลดหนี้สิน โดยใช้เงินสดที่ได้จากการเสนอขายกองทุนรวม

- 2.2.2 การควบคุมฐานะมูลค่าประกันของนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง และบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด : กองทุนรวม กำหนดเงื่อนไขตลอดอายุการเช่าให้นิติบุคคลที่ค้ำประกัน 2 ราย ข้างต้นซึ่งสนับสนุนการค้ำประกันส่วนตัวของเจ้าของทรัพย์สินเดิม คือ ห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง และ บริษัท มนตรี สตูดิโอ จำกัด ไม่สามารถ
- ก่อหนี้ใหม่เกิน 20 ล้านบาท
  - เปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่
  - จำหน่ายทรัพย์สินถาวร

ทั้งนี้ผู้ค้ำประกัน 2 นิติบุคคลตามที่กล่าวข้างต้นต้องจัดส่งงบการเงินทุกไตรมาส มาให้บริษัทจัดการตรวจสอบหากไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจัดการถือว่าผิดสัญญาค้ำประกัน และจะมีผลต่อการต่อสัญญาเช่าบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมกับ ผู้เช่า คือ บริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด โดยหากกองทุนรวมยกเลิกสัญญาเช่ากับ

บริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด กองทุนจะจัดหาผู้เช่ารายใหม่ซึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้เช่าเดิม และสามารถทำตามเงื่อนไขของกองทุนได้มาบริหารทรัพย์สินแทน

### 3) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะตลาดทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และผลการดำเนินงานของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ผู้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

### 4) ความเสี่ยงทางการเมือง

ปมความขัดแย้งระหว่างกลุ่มการเมืองระหว่างรัฐบาล และฝ่ายค้านยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจการค้า ความมั่นใจในการลงทุนทั้งของนักลงทุนไทย และนักลงทุนต่างประเทศ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาพทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของธุรกิจการให้เช่าอาคารรับฝากสินค้า และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และบรรยากาศการลงทุน โดยทั่วไป รวมทั้งความมั่นใจของผู้บริโภค

### 5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อาจปลอดจากความเสียหายหรือความบกพร่องนอกเหนือจากความคาดหมาย ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ

รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

**6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

**7) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย**

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

**8) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

**9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

**10) ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับ โอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ หรือขาย หรือ

โอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และ อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

**11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

**12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เข้าในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวม จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

**13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

**(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

**1) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังคงความสูญเสียซึ่งชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้ฝากสินค้าไว้ใน โครงการกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะดำเนินการให้ผู้เช่าทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ (All Risks) ประกันภัยบุคคลที่สาม รวมถึงประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไป

**2) ความเสี่ยงจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน**

เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมมีธุรกิจอาคาร เพื่อให้เช่าถ่ายทำละครและภาพยนตร์ จำนวน 9 อาคาร (ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะไปลงทุน) ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกัน เป็นธุรกิจที่แข่งขันกับอาคารสตูดิโอ 1

อาคาร ของกองทุน คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 7.06 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด หรือร้อยละ 16.6 ของรายได้ค่าเช่า รายปีที่กองทุนจะได้รับทั้งหมดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ประมาณ 8.5 ล้านบาทจาก 51 ล้านบาท รายละเอียดทรัพย์สินและรายได้ที่ทับซ้อนกับธุรกิจของเจ้าของทรัพย์สินมีดังนี้

อาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ ของพื้นที่รวม	รายได้ค่าเช่า ของกองทุนจากเจ้าของทรัพย์สิน	ร้อยละ
อาคารรับฝากสินค้า 9 อาคาร	39,832	91.23	42.22	82.78
อาคารเก็บผัก 1 อาคาร	748	1.71	0.28	0.55
อาคารสตูดิโอ 1 อาคาร	3,084	7.06	8.50	16.67
รวม	43,664	100.00	51.00	100.00

เพื่อบรรเทาประเด็นปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และผลประโยชน์ทับซ้อน กองทุนรวมจึงมีความประสงค์ให้ บริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปบริหาร ให้นำอาคารสตูดิโอ 1 อาคาร ประกอบด้วยสตูดิโอ 10 และสตูดิโอ 11 จัดหาสัญญาเช่าระยะยาวจากผู้ผลิตรายการโทรทัศน์ สำหรับสตูดิโอ 10 ได้มีการทำสัญญาระยะยาวกับ บริษัท มีเดียส์ ออฟ มีเดีย จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นระยะเวลา 4 ปี สำหรับสตูดิโอ 11 จะดำเนินการให้ บริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) จัดทำสัญญาระยะ 3 ปี ประกันรายได้ขั้นต่ำเดือนละไม่ต่ำกว่า 600,000 บาท ให้กับ บริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด (ผู้เช่า)

ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของกองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้

การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น อัตราค่ารับฝากสินค้าต่อตารางเมตรที่ลดลง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อค่าเช่าแปรผัน

2) ความเสี่ยงจากสัญญา

(ก) การยกเลิกสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทุนอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จงกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

(ข) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

ภายใต้สัญญาเช่าผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า หากกองทุนรวมไม่ยินยอมทั้งนี้เพื่อป้องกันกองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน

(ค) กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

ผู้เช่าได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ได้ระบุในของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ อนึ่ง ในการบังคับหลักประกันอาจจะต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับจำนวนคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล

3) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ประกันภัยบุคคลที่สาม ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ชีวิตร่างกาย ทรัพย์สินของบุคคลในบริเวณที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และ/หรือที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (replacement cost evaluation) และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่มีอยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือไม่สามรถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

นอกจากนี้ ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะดำเนินการให้ผู้เช่าทำการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย

**ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด  
ที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม**

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	ตามที่จ่ายจริง
2.1 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ
2.4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ - ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษ	ตามอัตราที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด  ตามที่จ่ายจริง
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี  ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมายและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกจากนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนในอัตราที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี
3.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
3.5 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี
3.6 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ในการเสนอขายครั้งแรกในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย  สำหรับการระดมเงินทุนครั้งต่อไป จะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย
3.7 ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
3.8 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ตามจำนวนที่จ่ายจริงในจำนวนไม่เกิน 10,000 บาทต่อท่านต่อครั้ง
3.9 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ - ค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการ กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบ	ไม่เกิน 10,000,000 บาท

<p>กำหนดระยะเวลาบริหารกองทุน 6 ปี โดยที่สาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการ โดยตรง</p> <p>- ค่าธรรมเนียมในการปิดกองทุนรวมก่อนกำหนด กรณีบริษัทจัดการสามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในก่อนระยะ 6 ปีหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม และมีผลกำไรสุทธิไม่รวมผลตอบแทนจากเงินปันผลในรอบปีบัญชีนั้นทั้งสิ้นร้อยละ 15 ต่อปี</p>	<p>จำนวน 10 ล้านบาท</p>
<p><b>4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**</b></p>	
<p>4.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,000,000 บาท</p>
<p>4.2 ภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก</p> <p>- เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง</p> <p>- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อครั้ง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 2,000,000 บาท ต่อปีบัญชี</p>

หมายเหตุ

\*\* เป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

## คำเตือน / ข้อเสนอแนะ

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้
- นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการ เช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียด สามารถขอได้ที่บริษัทจัดการ ตัวแทนสนับสนุนที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติมสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน : 19 มกราคม 2552