



# กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ Millionaire Property Fund : MIPF

## หนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ

การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่า หรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน

กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด จึงไม่มีการผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด



**บจ.วสสณ**  
**1 A.M. FUND**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วสสณ จำกัด • One Asset Management Limited

## ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์

|                              |  |
|------------------------------|--|
| ชื่อกองทุนรวม                | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ (MIPF)  |
| ประเภทโครงการ                | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน   |
| อายุโครงการ                  | ไม่กำหนดอายุโครงการ  |
| จำนวนเงินทุนของโครงการ       | 1,900,000,000.00 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยล้านบาท)   |
| มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน | 10.00 บาท  |
| จำนวนหน่วยลงทุนของโครงการ    | 190,000,000.00 หน่วย   |
| ราคาหน่วยที่เสนอขาย          | 10.00 บาท  |
| มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ  | 10,000.00 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000.00 บาท   |
| วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม     | เพื่อเป็นการระดมเงินลงทุนจากประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไป โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน |

### นโยบายการลงทุนและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

- อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจะลงทุนครั้งแรก คือ

(ก) อาคารสำนักงานมาลินนท์ ทาวเวอร์ เลขที่ 3199 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร สูง 36 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 49,118.40 ตารางเมตร ลักษณะและประเภทการใช้งาน เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า

(ข) อาคาร Production House เลขที่ 3199/1 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร สูง 12 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น) พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 12,699.62 ตารางเมตร ลักษณะและประเภทการใช้งาน เป็น Production House ให้เช่า

โดยอาคาร (ก) และ (ข) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4359 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 74 ตารางวา

- ราคาซื้อขาย 1,880,000,000 บาท (รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ที่อยู่บนหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว)

- ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์

(ก) กรณีอาคาร Production House ก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 90

- ประเมินโดย บริษัท 1989 คอนซัลแทนส์ จำกัด ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2547 ราคาประเมินรวม 1,903,300,000 บาท

- ประเมินโดย บริษัท สยามแอฟเฟอริล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ณ วันที่ 18 กันยายน 2547 ราคาประเมินรวม 1,851,200,000 บาท

(ข) กรณีอาคาร Production House ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ร้อยละ 100 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2548

- ประเมินโดย บริษัท 1989 คอนซัลแทนส์ จำกัด ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2547 ราคาประเมินรวม 1,932,563,260 บาท

- ประเมินโดย บริษัท สยามแอฟเฟอริล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ณ วันที่ 18 กันยายน 2547 ราคาประเมินรวม 1,879,150,000 บาท

- อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนดังกล่าว เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คือ บริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของและมีทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม

- ประมาณการรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ในรอบบัญชีปี 2548 เป็นเงิน 95.0 ล้านบาท โดยประมาณการรายได้ดังกล่าวยังไม่ได้หักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม

ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายละ ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Commercial Property) ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หรือตามจังหวัดหัวเมืองใหญ่ที่มีศักยภาพ และทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายในราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะลงทุนในหลักทรัพย์ ตราสารหนี้ และทรัพย์สินอื่นใดที่ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด รวมทั้งจะลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่เสนอขายในต่างประเทศ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

## นโยบายจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรหรือกำไรสะสม บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ หรือในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหักด้วยกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมได้ โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลและจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นงวดการดำเนินงานเพื่อพิจารณาการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เว้นแต่ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 2 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

## วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

(1) บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ จะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องรวมทั้งหมดไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ จะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน เติมตามจำนวนที่จองซื้อก่อน ส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์สัดส่วนของจำนวนเงินที่จองซื้อ (Prorate)

(2) หากผู้จองซื้อตามข้อ (1) จองซื้อไม่ถึงหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจำหน่ายให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

(3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาทให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เปิดเสนอขาย หากในการจัดสรรเพิ่มทุก 1,000 บาท ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ตาม

หลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์ เฉพาะจากผู้จองซื้อทั่วไปที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ตามจำนวนเงินที่สามารถกระทำได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรโดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรร

(6) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการรับจองซื้อใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อดังกล่าวมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

#### **การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะเป็นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม** 18 มิถุนายน 2547 และได้รับอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2548

**วันที่เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก** 14 – 24 มกราคม 2548

## สถานที่ติดต่อซื้อขายหน่วยลงทุน

### ตัวแทนสนับสนุนการจำหน่ายหน่วยลงทุน

- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : 540 อาคารเมอริควีทาวเวอร์ ชั้น 9 ถนนเพลินจิต กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ 0-2658-6300 ต่อ 6320  
สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : 323 อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ ชั้น 23 ถนนสีลม กรุงเทพฯ 10500  
โทรศัพท์ 0-2231-1111 ต่อ 699  
สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ชิกโก้ จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : 130-132 ชั้น 1-2 อาคารสินธรทาวเวอร์ 2 ถนนวิฑู เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ 0-2627-3100 ต่อ 2553-2560, 2563-2564  
สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ ชิกโก้ จำกัด (มหาชน)
- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : 287 อาคารลิเบอร์ตีสแควร์ ชั้น 15 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
โทรศัพท์ 0-2695-5007-8  
สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)
- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด  
ที่อยู่ : 179/109-110 อาคารบางกอกซิติ้ทาวเวอร์ ชั้น 25 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร  
กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 0-2286-3999 ต่อ 401-409  
สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด

**บริษัทจัดการ** บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด  
989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24  
ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน  
กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ 0-2659-8888  
โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 96.1538

**ผู้ดูแลผลประโยชน์** ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  
333 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
โทรศัพท์ 0-2230-1509

**นายทะเบียนหน่วยลงทุน** บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด  
โทรศัพท์ 0-2659-8888

**ผู้สอบบัญชี** นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร  
บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด  
โทรศัพท์ 0-2645-0107-9

#### **บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก**

- (1) บริษัท 1989 คอนซัลแทนส์ จำกัด โทรศัพท์ 0-2943-7782
- (2) บริษัท สยามแอฟเฟอริล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด โทรศัพท์ 0-2643-9889

#### **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

- (1) บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด โทรศัพท์ 0-2679-6500
- (2) บริษัท มาลีนนท์ ทาวเวอร์ จำกัด โทรศัพท์ 0-2683-5000

#### **ความเสี่ยงจากการลงทุน**

##### **1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ**

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ในช่วงสภาวะเศรษฐกิจดี ธุรกิจมีการขยายตัว ก่อให้เกิดอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสในการปรับราคาเช่าและสามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าได้มากขึ้น ในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้ประกอบการธุรกิจบางรายอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจจนต้องคืนพื้นที่การเช่า ทำให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

## 2. ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ของห้องชุดสำนักงานอาจผันแปรได้ตามสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนอุปสงค์และอุปทานของตลาดอาคารสำนักงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

## 3. ความเสี่ยงในการจัดหาที่จอดรถ

เนื่องจากกองทุนรวมไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่จอดรถของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนมาด้วย ดังนั้นในสัญญาจะซื้อจะขายระหว่าง กองทุนรวมในฐานะผู้ซื้อ กับ บริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ขาย และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวมในฐานะผู้ว่าจ้าง กับบริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้บริการ จึงกำหนดให้ บริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด มีหน้าที่จะต้องจัดหาสถานที่จอดรถให้แก่กองทุนรวมเพื่อให้ผู้เช่า พนักงาน ลูกจ้าง รวมทั้งผู้มาติดต่อกับบุคคลซึ่งเช่าอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในจำนวนที่เพียงพอต่อการใช้สอยตามที่กำหนดไว้โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีที่จอดรถสำหรับอาคาร ทั้งนี้ จนกว่ากองทุนรวมจะขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยปัจจุบันบริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารที่จอดรถซึ่งอยู่ในบริเวณหลังอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนจาก บริษัท วิทยุธานี ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งได้เช่าอาคารดังกล่าวมาจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารจอดรถอีกทอดหนึ่ง โดยในสัญญาเช่าช่วงได้ระบุว่า บริษัท วิทยุธานี ทาวเวอร์ จำกัด ตกลงให้ บริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาเช่าระยะแรก 4 ปี 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2551 และให้สิทธิ บริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงได้อีก 3 ครั้ง ๆ ละ 5 ปี และอีก 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี ภายใต้เงื่อนไขว่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ให้บริษัท วิทยุธานี ทาวเวอร์ จำกัด ต่ออายุการเช่าอาคารจอดรถเช่นเดียวกันได้ ซึ่งในส่วนนี้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีความผูกพันให้บริษัท วิทยุธานี ทาวเวอร์ จำกัด เช่าอาคารที่จอดรถดังกล่าวได้ตามระยะเวลาที่กล่าวข้างต้น

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าบริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด จะไม่สามารถทำการเช่าช่วงอาคารที่จอดรถดังกล่าวได้ไม่ว่าด้วยเหตุกรณีใด ๆ ก็ตาม บริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด ก็ยังมีหน้าที่ตามสัญญาข้างต้นในการจัดหาที่จอดรถให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่เพียงพอตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 4. ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่างๆ

ความเสี่ยงจากภัยพิบัติ เป็นความเสี่ยงที่ไม่สามารถคาดการณ์ล่วงหน้าได้ เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม แผ่นดินไหว การจลาจล เป็นต้น ซึ่งอาจเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย



5. **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของเงินกองทุนรวม โดยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะแปรผันไปตามสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม โดยที่รายได้ของกองทุนรวมอย่างน้อยร้อยละ 75 ต้องมาจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นๆ จะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

6. **ความเสี่ยงของความผันผวนของราคาซื้อ-ขายหน่วยลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อ-ขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะทำการจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผู้ลงทุนสามารถซื้อ - ขายหน่วยลงทุนได้ตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อ - ขายหน่วยลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อ - ขายหน่วยลงทุน จะขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานของผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์**  
**ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม**

|  |  |
|--|--|
| <b>1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)</b> |  |
| 1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน<br>- ในการเสนอขายครั้งแรก<br><br>- ในการเพิ่มเงินทุน            | : อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุน โดยมูลค่าหน่วยลงทุนเท่ากับ 10 บาท<br><br>: อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุน |
| 1.2 ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน  | : ไม่มี  |
| 1.3 ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน  | : ไม่มี  |
| <b>2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ตามที่จ่ายจริง)</b>              |  |
| 2.1 ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน   | : เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ   |
| 2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน   | : ไม่เกิน 50 บาท ต่อรายการ   |
| 2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน  | : ไม่เกิน 50 บาท ต่อรายการ   |
| <b>3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)</b>                     |  |
| 3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ  | : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี   |
| 3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์  | : ไม่เกินร้อยละ 0.065 ต่อปี  |
| 3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน   | : ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี   |
| 3.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม   | : ตามที่จ่ายจริง   |
| 3.5 ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน  | : ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่ายได้   |
| 3.6 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์   | : ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี   |
| 3.7 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน  | : ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน  |
| 3.8 ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี  | : ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับผู้สอบบัญชี  |
| 3.9 ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ  | : ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับผู้ให้บริการต่างๆ  |
| 3.10 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ   | : ตามอัตราที่จ่ายจริง  |
| <b>4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</b>           |  |
| 4.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก  | : ไม่เกินร้อยละ 3.0 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชี   |
| 4.2 ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก  | : ไม่เกินร้อยละ 3.0 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชี   |

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม สามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และควรขอคู่มือประจำตัวของบุคคลดังกล่าวที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกให้ด้วย

ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 มกราคม 2548



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วสสณ จำกัด • One Asset Management Limited  
989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทร. 0-2659-8888 กด 1 ฝ่ายการตลาด [www.one-asset.com](http://www.one-asset.com)