

MNIT

MFC-Nichada Thani Property Fund

30

2548



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ชั้น 30-32 อาคารเลอครีซดา เลขที่ 193-195 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2661-9000 เจ้าหน้าที่วางแผนการลงทุน ต่อ 111 MFC Call Center ต่อ 555

MFC-Phone 0-2661-9090 www.mfcfund.com e-mail:mfccallcenter@mfcfund.com

หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี - นิชดาธานี

จัดการโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

	"	-	"
มูลค่าโครงการ	710,000,000	บาท	
	71,000,000		
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	10	บาท	

13 - 29

2548

คำเตือน

การลงทุนในหน่วยลงทุนย่อมมีความเสี่ยงควบคู่ไปกับผลตอบแทน
ก่อนตัดสินใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนอย่างรอบคอบ
เพื่อประกอบการตัดสินใจ และควรเก็บไว้เป็นข้อมูลต่อไปในอนาคต

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2548

(โปรดเก็บหนังสือชี้ชวนนี้ไว้เป็นคู่มือ)

สารบัญ

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	3
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการสั่งซื้อ	3
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน	3
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ	3
3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน	4
4. หลักเกณฑ์การลงทุน	4
4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4
4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น	6
5. ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	7
6. การโอนหน่วยลงทุน	8
7. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	8
8. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	9
8.1 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์	9
8.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์	9
8.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	11
9. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	11
10. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	11
11. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่าย	12
12. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของตัวแทน	12
13. การแต่งตั้ง และสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)	12
13.1 องค์ประกอบ	12
13.2 รูปแบบการตัดสินใจ	12
13.3 สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน	12
14. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี)	13
15. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	13
16. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ถ้ามี)	13

หัวเรื่อง

17. การขายหน่วยลงทุน	14
17.1 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	14
17.2 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	16
18. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	16
19. การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุนรวม	16
20. การออกและส่งมอบเอกสารสิทธิในหน่วยลงทุน	18
20.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	18
20.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ	18
21. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	18
21.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	18
21.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	23
21.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี)	26
21.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	27
22. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ตั้งชื่อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม	27
22.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ตั้งชื่อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	27
22.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	28
23. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุน	34
24. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน	35
25. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	36
26. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม	37
27. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	37
28. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	37
29. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	38
30. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	39
31. การดำเนินการของบริษัทจัดการเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	39
32. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	39
33. อื่นๆ	39
ภาวะภาษีอากรของผู้ถือหน่วยลงทุน	40

หน้า

:

-

-

()
()
()

-

-

...

...

(2)

(3)

4.1.8 (1) (2)

6

4.1.9

4.1.10

4.1.5

75

(1)

4.1.11

(2)

4.1.12

(3)

4.1.6

1

4.1.13

4.1.7

(1)

4.1.8

(1)

5

(2)

75

15

2

()

()

(2)

20

4.2

...

...

(1)
(2)
(3)

5.3

5.1 5.2

(4)
(5)
(6)

6.

5

(7)
(8)

1)
()
()
()
2)

...

30

...

(4) (5) (6) (7) (8)

30
50

1

20

5.

()

5.1

7.

...

...

5.2

7.1

7.2

(1)

(2)

8.

8.1

: ()
 : 1101 10400
 0-2208-5930-1 0-2253-1887

8.2

(1)

90

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

15

30

90

3

30

90

30

15

3

... 15

(7)

11.

(8)

...

(9)

/

12.

...

...

90

...

8.3

13.

()

()

1101

10400

0-2208-5930-1

0-2253-1887

13.1

/

()

(1)

3

"

"

9.

:
:

(2)

2

100/2 22

9

10320

0-2645-0107-9

0-2645-0110

...

13.2

10.

:
:

()

193-195

30-32

10110

13.3

0-2661-9000-99

0-2661-9100, 0-2661-9111

(1)

(2)

(3)

14. ()

5

17.

17.1

17.1.1

/ /

/

/

15. ()

...

17.1.2

10

1,000

1,000

()

100

()

()

()

/ /

3

...

15

...

/

2

4

16. ()

17.1.3

/

/

...

...

- " / / / /

17.2

60

18.

18.1

1 3
1 3

(public offering)

2 3

()

3

(Small lot first)

100

17.1.4

/

come first serve)

(First

250

710,000,000

250

1

...

19.

19.1

....

(1)

1.

(2)

2.

(1)

(3)

....

(4)

20.

19.2

....

20.1

20.2

20.2.1

(1)

/
60

(2)

20.2.2

/

....

()

(3)

....

5

....

21.

()

21.1

()

(1) 15

(2)

(3)

(4)

(5) 29"

()

(1)

22"

(2) "

"

()

(1)

8.2 "

"

(2) /

(3)

(4)

(5)

(6)

(7)

(8)

(9) (Agent or Property Broker)

(10)

(11)

(12)

.....

()

(1)

(i) 1

(ii)

10

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7)

(8) 30

1

30

5

(9)

(i)

(ii)

5

(10)

(11)

23 "

"

(12)

4

(13)

15

15

.....

.....

(14)

....

14

....

(15)

(16)

30"

"

(17)

(3)

(4)

(5)

(6)

6.1

21.2

(1)

6.2

6.3

(2)

6.4

....

()

(1)

6.5

()

6.6

6.7

(7)

7.1

/

7.2

/

/

7.3

(2)

/

7.4

(8)

(i)	30				....	
(ii)	1				(18)		
(9)		30					....
(10)			5		()		
(11)					()		130
						... 2535	
						
(12)					(19)		....
(13)							....
					21.3		()
(14)							....
				30			
(15)							
	... 2535				(1)		
					(2)		
					(3)		
(16)				5			
					(4)		
						
(17)							
	... 2535				(5)		

(6)
21.4

(1)
(2)
(3)
(4)

(5)
(6)

22.
22.1

•

3

•

•

•

•

•

•

22.2

(1)

(2)

6 " 50 " 1

50 1

1

0.05 25,000

5

/ ()
3,000

5,000

30,000

/

()

60

15

15

0.1

0.3

•

•

•

•

•

•

(1)

(2)

2

(3)

(4)

(5)

(Agent or Property Broker) ()

9

1

3

3

(6)

(7)

(due diligence)

(8)

(9)

(10)

(11)

0.5

(12)

(13)

)

(14)

(

(15)

....

(16)

....

(17)

....

(18)

()

....

(19)

....

(20)

....

....

....

....

(21)

(22)

(23) Insurance) () (Indemnity /

(24) Insurance) (Indemnity /

(1) (25)

" " 22.2 "

" 22.1 "

(1) 60 () /

1 3

25

1

(2) () ()

(1) (2)

15

23.

23.1 10

23.2 23.1

1

23.3 23.1

23.4 23.1

(1)

(2)

24.	....		(8)		1
24.1					
	....	4		24.2	
(1)				15	....
(2)				15	
(3)					
()					
()		2		25.	
()				25.1	2
(4)				(1)	
()				(2)	
()				25.2	1
()				(1) 2	
2				(2)	
()					30
()				25.3	1
(5)					1
(6)				25.4	
(7)					2

26. 31 31 2548

27. 27.1 1

(1)

(2) / 90% ()

(3) 90%

27.2 60 30 1 90

28. 28.1 27" "

28.2 " 6"

28.3

29" "

28.4 31"

28.5 " "

19" "

29. (1) 21" ()

" " 22"

(2) " " 15

ภาวะภาษีอากรของผู้ถือหน่วยลงทุน

30.	.....	1	15	
30.1	.....		
30.2	.....	10		
30.3	.....		
30.4	()			180
31.	.....		
				1.
				1.1
	.....			10%
			
32.	.....		
33.	.....			1.2

2.		
2.1		
	3	3
2.2		
	(30%)	
3.		
3.1		
		3
		3
3.2		
	(30%)	
4.		
4.1		
4.2		
5.		
5.1		
5.2		