

# หนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย Sub Sri Thai Property Fund (SSTPF)



- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้
- นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน
- กองทุนรวมนี้จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินที่ปรับปรุงตามสัญญาเช่าถึงร้อยละ 28.47 ผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงเหตุผลของบริษัทจัดการที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าว

## รายการลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

ชื่อโครงการจัดการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	Sub Sri Thai Property Fund
ชื่อย่อ	SSTPF
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินทุนของโครงการ	ไม่เกิน 675,000,000 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 67,500,000 หน่วย (หกสิบล้านห้าแสนหน่วย)
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม	28 มีนาคม 2554

## คำถามและคำตอบที่น่าสนใจเกี่ยวกับกองทุนรวม

### 1. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินที่นำมาลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควรจะเป็นเงินลงทุนในระยะปานกลางถึงระยะยาว เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ประจำในรูปแบบค่าเช่า กองทุนรวมนี้จึงอาจเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบของเงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือกำไรที่อาจได้รับการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

### 2. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร

กองทุนรวมนี้จะลงทุนโดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ ซึ่งมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของทรัพย์สิน

- ก) โฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 มีเนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
- ข) สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ได้แก่ อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร
- ค) ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร

รายละเอียดอาคารคลังเก็บเอกสารและที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุน

อาคารคลังเก็บเอกสาร	ขนาดอาคาร (เมตร X เมตร)	อายุอาคาร (ปี)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ความจุ (กล่อง)	ตั้งอยู่บนโฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)
อาคารหมายเลข 26	20 X 55	17	1,100	74,665	17177	3	5-1-64
อาคารหมายเลข 27	25 X 75	17	1,863	119,232			
อาคารหมายเลข 28	25 X 75	17	1,875	125,550			
อาคารหมายเลข 29	25 X 75	17	1,875	135,270			
อาคารหมายเลข 30	25 X 75	17	1,875	116,082	17189	262	2-1-69
อาคารหมายเลข 45	30 X 54	4	1,557	197,476			
อาคารหมายเลข 46	30 X 79	4	2,305	293,418	17185	258	1-3-32
อาคารหมายเลข 50	30 X 50	4	1,445	179,460			
อาคารหมายเลข 51	30 X 50	4	1,445	179,460			
<b>รวม</b>			<b>15,340</b>	<b>1,420,603</b>			<b>9-2-65</b>

อาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงอาคารและ โครงหลังคาเป็นเหล็ก หลังคามุงด้วยกระเบื้องลอนคู่ พื้นและวัสดุปูผิวเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเคลือบผิวด้วยวัสดุเคลือบอีพ็อกซี่ ภายในมีโครงสร้างเป็นชั้นวางเก็บกล่องเอกสาร แบ่งเป็น อาคารหมายเลข 26-30 มีพื้นที่เก็บกล่องเอกสารประมาณ 44,340 ตารางเมตร สามารถเก็บกล่องขนาดมาตรฐานได้ 570,789 กล่อง ส่วนอาคารหมายเลข 45-46 มีพื้นที่เก็บกล่องเอกสารประมาณ 41,064 ตารางเมตร สามารถเก็บกล่องขนาดมาตรฐานได้ 490,894 กล่อง และอาคารหมายเลข 50-51 มีพื้นที่เก็บกล่องเอกสารประมาณ 29,568 ตารางเมตร สามารถเก็บกล่องขนาดมาตรฐานได้ 358,920 กล่อง

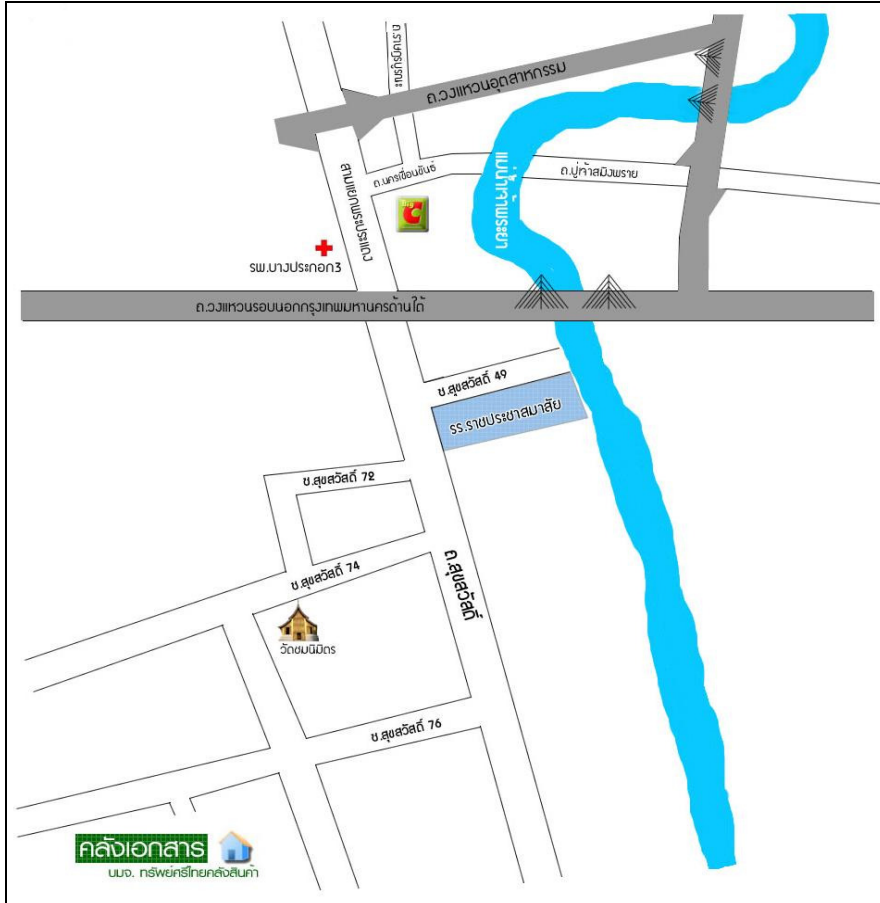
โดยที่ดิน 3 แปลงข้างต้น ตั้งอยู่ในเนื้อที่ของบริเวณคลังสินค้าของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีถนนรอบที่ดินทั้ง 3 แปลง ซึ่งบริษัทจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองที่ดินเรื่องทางเดินทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคโดยรอบทรัพย์ที่กองทุนรวม ลงทุนทั้ง 3 แปลงในวัน โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ให้กองทุน และมีทางเข้าออกสะดวกได้โดยใช้เส้นทางถนนซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนที่ผ่านหน้าที่ตั้งคลังสินค้า และคลังเก็บเอกสาร จากการตรวจสอบเป็นถนนส่วนบุคคล มีลักษณะการใช้ประโยชน์ เป็นทางเข้าออกโดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี

#### แผนผังที่ดิน



- หมายเหตุ**
- ❶ ทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน
  - ❷ ที่ดินส่วนบุคคลที่มีการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออกโดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น ซึ่งถือว่า ได้สิทธิ์เป็นทางเข้าออกโดยอายุความเกิน 10 ปีตามประมวลกฎหมายที่ดิน
  - ❸ ที่ดินส่วนบุคคล เลขที่ จ. 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ซึ่งมีการจดทะเบียนจำนองให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ตั้งแต่วันที่ 28 ก.ย. 2533
  - ❹ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และจะดำเนินการจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ ❶ ทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนในวัน โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเป็นของกองทุน

**ผังที่ดินและอาคารคลังเก็บเอกสาร**



**รายละเอียดระบบสาธารณูปโภค**

อาคารคลังเก็บเอกสารมีระบบสาธารณูปโภคหลัก ซึ่งประกอบด้วยไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ โทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสุขาภิบาล และโทรทัศน์วงจรปิด

**3. ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะลงทุนเป็นเท่าใด**

กองทุนรวมนี้จะลงทุน โดยการซื้อที่ดิน และอาคารเก็บเอกสาร 9 อาคาร พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 675,000,000 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) โดยมีราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย ดังนี้

	<b>บริษัท แพนซ์ อินทีเกรลดเท็ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b> (วันที่ประเมิน 4 พ.ย. 2553)	<b>บริษัท อินเตอร์ แฟร์ แอนด์ คอนซัลแท้นท์ จำกัด</b> (วันที่ประเมิน 3 ธ.ค. 2553)
ราคาประเมิน (ตามวิธีรายได้)	642,000,000 บาท	629,453,000 บาท
ราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่า*	555,750,000 บาท	525,410,000 บาท

\* สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนรวมทำไว้กับผู้เช่า (บริษัททรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)) ระยะเวลา 10 ปี

## เหตุผลที่กองทุนรวมซื้อทรัพย์สินในราคาสูงกว่าราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่า

ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนซื้อทรัพย์สินกำหนดที่ 675 ล้านบาท สูงกว่าราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท อินเทอร์เน็ต แพร่ แอนท์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งปรับตามสัญญาเช่าที่คิดตามวิธีรายได้จากค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าจำนวนได้ที่มูลค่า 525 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.47 ทั้งนี้ มีเหตุผลที่กองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน โดยปรับตามสัญญาเช่าดังกล่าว ดังนี้

- (1) มูลค่าประเมินตามรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับตามสัญญาเช่าที่ราคา 525 ล้านบาท เป็นการประเมินโดยมิได้คำนึงถึงศักยภาพของบริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และเป็นผู้นำในธุรกิจการรับฝากเอกสาร ทั้งนี้ ปัจจุบัน SST เป็นผู้ประกอบการรายแรกและรายเดียวที่ได้นำระบบการพัฒนาการจัดเก็บกล่องเอกสารด้วยระบบหุ่นยนต์รายแรกของประเทศไทย เทคโนโลยีดังกล่าวส่งผลให้ SST สามารถจัดเก็บ และเคลื่อนย้ายกล่องโดยมิต้องใช้นุ้คนมากขึ้น จะเห็นได้ว่า SST มีการพัฒนาธุรกิจของตัวเองตลอดเวลา ด้วยชื่อเสียงที่กิจการได้มีการสร้างเสริมมาตลอด ซึ่งบริษัทจัดการสามารถมั่นใจว่า SST จะสามารถปรับปรุงระบบ ตลอดจนถึงวางกล่องของอาคารคลังเก็บเอกสารที่กองทุนรวมลงทุนให้มีการรับน้ำหนักบรรจุ และเพิ่มประสิทธิภาพในการหมุนเวียนกล่องเอกสาร ให้มีความคล่องตัว และลดต้นทุนในการใช้บุคลากรที่มีอยู่ในปัจจุบันให้ลดน้อยลง โดยจะพัฒนาเทคโนโลยีที่ได้กล่าวมาข้างต้นมาใช้ปรับปรุงอาคารคลังเก็บเอกสารต่อไปในอนาคต โดยบริษัทจัดการเห็นว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอาจต่ำกว่ามูลค่าเป็นจริงของทรัพย์สินที่น่าจะเป็น ขณะที่ทำการประเมิน ผู้ประเมินพบว่าชั้นวางจัดเก็บเอกสารภายในอาคารมีอัตราการใช้งาน 10 – 20% ดังนั้น ผู้ประเมินทั้งสองรายจึงใช้สมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่แบบคงที่อัตรา 80% และ 90 % ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราการใช้งานของพื้นที่ดังกล่าว บางส่วนเกิดจากการไหลเวียนเข้า-ออกของกล่องเก็บเอกสารของลูกค้าซึ่งมีการเบิกกล่องเอกสารดังกล่าวไปใช้งานเข้า-ออกตามปกติ และจากช่องว่างบนชั้นในบางตำแหน่งซึ่งยังมีอาจสามารถจัดเก็บเอกสารอย่างเต็มที่ในปัจจุบัน ดังนั้น SST จึงมีนโยบายดำเนินการปรับปรุงระบบการจัดการเก็บเอกสารเพื่อเพิ่มการใช้พื้นที่ชั้นวางเอกสารอย่างต่อเนื่องประมาณร้อยละ 4-5 ต่อปี ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มอัตราการใช้ชั้นวางเอกสารให้เต็มอัตราความจุ 100% เต็มในอนาคต (ภายในปีที่ 6) ซึ่งปัจจุบันมีลูกค้ารายใหม่หลายที่มีความประสงค์จะใช้บริการเก็บกล่องเอกสาร โดยจะมีการทำสัญญาล่วงหน้ากับ SST ซึ่งหากดำเนินการทำสัญญาดังกล่าวแล้ว อัตราการใช้พื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานของผู้ประเมินแน่นอนจากราคาประเมินในรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัท อินเทอร์เน็ต แพร่ แอนท์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ที่บริษัทจัดการใช้เป็นฐานในการประเมินตามสัญญาเช่า ใช้สมมติฐานการครอบครองพื้นที่เช่าที่ 80% ตลอด 10 ปี และราคาเช่าและค่าบริการในปีที่ 6 – 10 เท่ากับ 6.96-7.83 บาท/กล่อง/เดือน ราคาตลาดของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับลูกค้ารายใหม่ในปัจจุบันอยู่ที่ราคา 8 บาท/กล่อง/ต่อเดือน แต่สำหรับลูกค้ารายเดิม SST จะคิดราคาในอัตราต่ำกว่าลูกค้ารายใหม่ และบริษัทจัดการมีความเชื่อมั่นว่า SST จะสามารถปรับปรุงระบบการจัดการดังกล่าว และจะสามารถเพิ่มการจัดหาผลประโยชน์จากสัญญาเช่าได้ 100% ในปีที่ 6-10 ของสัญญาเช่า โดยหากยังคงใช้ราคาเช่าและค่าบริการรับฝากเอกสารตามสมมติฐานของผู้ประเมิน ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจาก 525.41 ล้านบาท เป็น 593.54 ล้านบาท (กองทุนรวมได้รับค่าเช่าผันแปรในปีที่ 6-10 เพิ่มขึ้น) โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

## ตารางที่ 1

(1) มูลค่าประเมินตามรายงานการประเมินของบริษัท อินเทอร์เน็ต แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

	หน่วย:บาท				
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐาน (กล่อง)	1,420,603	1,420,603	1,420,603	1,420,603	1,420,603
อัตราการครอบครองพื้นที่เข้าร่วม	80%	80%	80%	80%	80%
อัตราค่าบริการรับฝากกล่องเอกสาร (บาท/กล่อง/เดือน)	6.96	7.16	7.38	7.60	7.83
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร	94,859,610	97,705,398	100,636,560	103,655,657	106,765,327
รวมค่าใช้จ่าย	29,205,129	30,063,361	30,947,754	31,859,079	32,798,133
<b>กำไรสุทธิ (A)</b>	<b>65,654,481</b>	<b>67,642,037</b>	<b>69,688,806</b>	<b>71,796,578</b>	<b>73,967,193</b>
<b>มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)</b>	<b>33,262,604</b>	<b>30,597,822</b>	<b>28,146,140</b>	<b>25,890,566</b>	<b>23,815,500</b>
<b>มูลค่าทรัพย์สิน 629,453,000 บาท</b>					

(2) มูลค่าประเมินในกรณีใช้อัตราการครอบครองพื้นที่เข้าเต็ม 100%

	หน่วย:บาท				
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐาน (กล่อง)	1,420,603	1,420,603	1,420,603	1,420,603	1,420,603
อัตราการครอบครองพื้นที่เข้าร่วม	100%	100%	100%	100%	100%
อัตราค่าบริการรับฝากกล่องเอกสาร (บาท/กล่อง/เดือน)	6.96	7.16	7.38	7.60	7.83
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร	118,573,755	122,131,513	125,795,816	129,569,222	133,456,844
รวมค่าใช้จ่าย	31,308,573	32,229,957	33,179,380	34,157,613	35,165,671
<b>กำไรสุทธิ (B)</b>	<b>87,265,182</b>	<b>89,901,556</b>	<b>92,616,436</b>	<b>95,411,609</b>	<b>98,291,173</b>
<b>มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)</b>	<b>44,211,257</b>	<b>40,666,898</b>	<b>37,406,225</b>	<b>34,406,383</b>	<b>31,647,127</b>
<b>มูลค่าทรัพย์สิน 765,708,000 บาท</b>					
<b>กำไรเพิ่มขึ้น (B) - (A)</b>	<b>21,610,700</b>	<b>22,259,519</b>	<b>22,927,630</b>	<b>23,615,031</b>	<b>24,323,980</b>
<b>มูลค่าปัจจุบันของกำไรที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 136,255,000 บาท</b>					

## ตารางที่ 2

(1) ประเมินตามสัญญาเช่า (ปรับจากมูลค่าประเมินตามรายงานการประเมินของบริษัท อินเทอร์เน็ต แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

	หน่วย:บาท				
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่า	47,000,000	47,000,000	47,000,000	47,000,000	47,000,000
ค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่า	9,326,965	10,320,933	11,344,445	12,398,161	13,483,664
รวมค่าเช่าตามสัญญาเช่า	56,326,965	57,320,933	58,344,445	59,398,161	60,483,664
<b>มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)</b>	<b>28,536,993</b>	<b>25,929,079</b>	<b>23,564,343</b>	<b>21,419,572</b>	<b>19,474,121</b>
<b>มูลค่าทรัพย์สิน 525,410,000 บาท</b>					

(2) มูลค่าประเมินตามสัญญาเช่ากรณีใช้อัตราการครอบครองพื้นที่เต็ม 100%

	หน่วย:บาท				
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่า	47,000,000	47,000,000	47,000,000	47,000,000	47,000,000
ค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่า	20,132,591	21,450,778	22,808,218	24,205,805	25,645,587
รวมค่าเช่าตามสัญญาเช่า	67,132,591	68,450,778	69,808,218	71,205,805	72,645,587
<b>มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)</b>	<b>34,011,460</b>	<b>30,963,656</b>	<b>28,194,368</b>	<b>25,677,527</b>	<b>23,389,935</b>
<b>มูลค่าทรัพย์สิน 593,540,000 บาท</b>					
<b>กองทุนรวมได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น</b>	<b>10,805,626</b>	<b>11,129,845</b>	<b>11,463,773</b>	<b>11,807,643</b>	<b>12,161,922</b>
<b>มูลค่าปัจจุบันของกำไรที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 68,127,093 บาท</b>					

### จากตารางที่ 1

หากอัตราการครอบครองพื้นที่เต็ม 100% จากเดิม 80% นั้น จะส่งผลให้คลังเก็บเอกสารสามารถเพิ่มศักยภาพในการทำกำไรสูงขึ้น คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน 136,255,000 บาท

### จากตารางที่ 2

ในกรณีใช้อัตราการครอบครองพื้นที่เต็ม 100% ส่งผลให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าผันแปรเพิ่มขึ้นตามกำไรที่เพิ่มขึ้น ทำให้มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่าจากสมมติฐานของผู้ประเมิน เท่ากับ 525.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 593.54 ล้านบาท ซึ่งทำให้ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะ



ซื้อสูงกว่าราคาประเมินลดลงจากร้อยละ 28.47 เหลือร้อยละ 13.72 ซึ่งหากในอนาคต(ปีที่6) ค่าบริการรับฝากกล่องเอกสาร มีการปรับอัตราเพิ่มขึ้นจากสมมติฐานของผู้ประเมิน ประกอบกับการลดต้นทุนในการใช้บุคลากรตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นก็จะยิ่งสร้างศักยภาพในการทำกำไรให้กับคลังเก็บเอกสารให้เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ส่งผลให้ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะซื้อสูงกว่าราคาประเมินก็จะลดลงตามลำดับ

- (2) จากสมมติฐานข้างต้น กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้น เนื่องจาก (ก) อัตราการรับฝากกล่องเอกสารในปีที่ 6 เป็นต้นไป จะมีอัตราการรับฝากกล่องเต็ม 100% (ข) การยกเลิกสัญญาของผู้ฝากมีความเป็นไปได้ต่ำ เพราะการย้ายเอกสารไปที่อื่นมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง และไม่สะดวกในการขนส่ง (ค) ธุรกิจรับฝากกล่องมีความผันผวนตามฤดูกาลต่ำเพราะผู้ฝากกล่องมีพฤติกรรมฝากต่อเนื่องระยะยาว และ (ง) SST มีนโยบายปรับค่าเช่าต่อเนื่องและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายเพื่อลดต้นทุน
- (3) ในประเทศไทย ขบวนการกฎหมาย บัญชี การเงิน และหน่วยงานราชการ ยังคงอิงเอกสารต้นฉบับ และสำเนาเอกสารรับรอง ดังนั้นจึงยังมีความจำเป็นในการเก็บรักษาเอกสารต้นฉบับ อย่างน้อยในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เช่น 5 ปี ซึ่งจะทำให้ปริมาณการเก็บรักษาเอกสารต้นฉบับจะยังคงเติบโตขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ
- (4) หลังครบสัญญาเช่าในปีที่ 10 SST ให้คำมั่นจะต่อสัญญาเช่าบนเงื่อนไขให้กองทุนสามารถปรับอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับราคาตามภาวะตลาด และตามอัตราเติบโตของเศรษฐกิจในอนาคต โดยจะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวไว้ในสัญญาเช่าว่าการต่อสัญญาครั้งต่อไปจะต้องมีการตกลงเรื่องการปรับค่าเช่าให้สะท้อนปัจจัยดังต่อไปนี้ ราคาลด การขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ และข้อจำกัดของผู้แข่งรายใหม่ในการเข้ามาในธุรกิจเพื่อแข่งขันกับ SST เงื่อนไขระบุในสัญญาเช่าดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยหลักหนึ่ง ที่จะเอื้อการปรับค่าเช่าขึ้นในอนาคต

#### 4. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

กองทุนรวมจะลงทุนโดยซื้อที่ดิน อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร จากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และจะนำทรัพย์สินดังกล่าวให้เช่าแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบกิจการคลังเก็บเอกสารต่อไป

กองทุนรวม (“ผู้ให้เช่า”) จะทำสัญญาเช่ากับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่สัญญาซื้อขายมีผลใช้บังคับ และผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าจดทะเบียนการเช่า โดยผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกครั้งละ 3 ปี และผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่าครบกำหนด 1 ปี ทั้งนี้ การต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ให้เช่า และข้อตกลงเรื่องค่าเช่าระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า หากผู้เช่าผิดสัญญา ผู้เช่าตกลงและรับทราบว่างกองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายในส่วนของค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับภายใต้สัญญา (ค่าเช่าตลอด 10 ปี) กองทุนรวมจะได้รับรายได้ในรูปของค่าเช่า ดังต่อไปนี้

- ปีที่ 1 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 50.00 ล้านบาทต่อปี โดยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ กำหนดวงเงินเป็นหลักประกันค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 50.00 ล้านบาท
- ปีที่ 2 – ปีที่ 3 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 51.50 ล้านบาทต่อปี โดยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ กำหนดวงเงินเป็นหลักประกันค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 51.50 ล้านบาท ต่ออายุปี ต่อ ปี
- ปีที่ 4 - ปีที่ 5 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 53.00 ล้านบาทต่อปี โดยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ กำหนดวงเงินเป็นหลักประกันค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 53.00 ล้านบาท ต่ออายุปี ต่อ ปี



ปีที่ 6 - ปีที่ 10 รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทุนรวมที่จะได้รับจากผู้เช่าจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้

$$\left[ \begin{array}{c} \text{ค่าเช่าคงที่} \\ \downarrow \\ 47 \text{ ล้านบาทต่อปีประกัน} \end{array} \right] + \left[ \begin{array}{c} \text{ค่าเช่าแปรผัน} \\ \downarrow \\ (*\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า} - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 50\% \end{array} \right]$$

\* กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้จากกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสาร - ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า  
ถ้ากำไรขั้นต้นน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน

## 5. กองทุนรวมนี้มีนโยบายการกู้ยืมหรือไม่อย่างไร

กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เพื่อดำเนินการปรับปรุง ต่อเติม อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในการลงทุนใน ทรัพย์สินครั้งแรกของกองทุนรวม กองทุนรวมไม่มีนโยบายในการกู้ยืมเงิน

## 6. ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร

ปัจจุบันธุรกิจด้านการจัดเก็บเอกสาร และคลังเก็บเอกสาร ได้รับการตอบรับจากบริษัทขนาดกลาง-ใหญ่ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันภัย หน่วยงานราชการต่างๆ อย่างดี เนื่องจากได้ความสะดวกในการจัดเก็บ และไม่เสียพื้นที่ในการจัดเก็บเอกสารของแต่ละ บริษัท ตลอดจนความสะดวกในการค้นหาเอกสารเมื่อมีความต้องการ รวมถึงความปลอดภัยของเอกสารที่ส่งไปจัดเก็บ และการ เก็บรักษาข้อมูลเอกสารเป็นความลับ

ธุรกิจด้านการจัดเก็บเอกสาร และคลังเก็บเอกสาร ได้เริ่มมีการดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2538 ทั่วประเทศมีบริษัทที่ดำเนินธุรกิจ ประเภทนี้เกิดขึ้นหลายราย แต่มีเพียง 4 รายเท่านั้นที่มีคลังสินค้าในการจัดเก็บและมีความเป็นมาตรฐานด้านคลังเก็บเอกสาร คือ

1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)
2. บริษัท ดาต้า เซฟ จำกัด
3. บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิง เซอร์วิส จำกัด
4. บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด

อุตสาหกรรมคลังเก็บเอกสารจะมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ เนื่องจากบางองค์กรยังมีความ จำเป็นในการเก็บรักษาเอกสารต้นฉบับ อย่างน้อยในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ปริมาณการเก็บรักษาเอกสารต้นฉบับจะยังคง เติบโตขึ้น ประกอบกับการลงทุนในธุรกิจคลังเก็บเอกสารมีต้นทุนสูง จึงยากที่จะมีผู้ประกอบการที่เป็นคู่แข่งรายใหม่เกิดขึ้น

## 7. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

กองทุนรวมจะจัดให้มีการเอาประกันภัยความเสี่ยงภัย (Property All Risks) และประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความเสี่ยงบุคคลที่สาม (Public Liabilities) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า ทรัพย์สินจากกองทุนรวมจะทำการประกันในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามลักษณะของการ ดำเนินธุรกิจอาคารคลังเก็บเอกสาร เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยต้องระบุชื่อ กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเอง

8. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา โดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

ไม่มีผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากกองทุนรวมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

9. รายชื่อ หรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะ ลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว จะได้รับการจัดสรร หน่วยลงทุนรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด

ผู้จองซื้อพิเศษ หมายถึง ผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

- (ก) ธนาคารพาณิชย์
- (ข) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (ค) บริษัทประกันวินาศภัย หรือบริษัทประกันชีวิต
- (ง) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (จ) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (ฉ) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (ช) กองทุนประกันสังคม
- (ซ) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (ฅ) สภาอากาศไทย
- (ญ) มูลนิธิเพื่อสาธารณประโยชน์
- (ฎ) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์
- (ฏ) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก
- (ฐ) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
- (ฑ) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับ (ก) ถึง (ซ)
- (ฒ) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม จะลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามข้อ 17.

10. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงอาจได้รับกำไรจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

11. กองทุนรวมมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลอย่างไร

กองทุนรวมมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง ดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล อัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนที่จะประกาศจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะจ่ายในงวดถัดไป

## 12. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

- ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และอาจจะส่งผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทุนจะได้รับ
- ความผันผวนทางการเมือง และการชุมนุมประท้วง ส่งผลกระทบต่อธุรกิจการรับฝากเอกสารในประเทศไทย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของคลังเก็บเอกสาร และอาจจะมีผลทำให้กองทุนได้รับค่าเช่าลดลง
- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่เสนอขาย เป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้และอาจมีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม
- ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายของรัฐบาลที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน จะส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม ซึ่งอาจจะมีผลทำให้กองทุนได้รับค่าเช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

## 13. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้ไม่มีการกระจายการลงทุน ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

## 14. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร

ไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน

## 15. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่อย่างไร

ไม่มีการประกันรายได้

**คำถามและคำตอบที่นำรู้เกี่ยวกับข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับ  
วิธีการลงทุนในหน่วยลงทุน สิทธิของผู้ลงทุน และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม**

**16. วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุนเป็นอย่างไร**

**ผู้ลงทุนสามารถสั่งซื้อหรือจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร**

ผู้ลงทุนสามารถซื้อหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกได้ระหว่างวันที่ 18 เมษายน 2554 ถึงวันที่ 26 เมษายน 2554 ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. โดยสั่งซื้อหรือจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริન્ซิเพิล จำกัด  
เลขที่ 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน 10330  
โทรศัพท์ : 02-6869500 โทรสาร : 02-6573167
- ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย ทุกสาขา

ผู้ลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ คู่มือผู้ลงทุน คำขอเปิดบัญชีกองทุนรวม (เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนรวม) คำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ทุกสาขา รวมทั้งผู้สนับสนุนการขาย ในวันและเวลาทำการ นอกจากนี้ผู้ลงทุนสามารถดาวน์โหลดหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนได้ทางเว็บไซต์ (Web site) ของบริษัทจัดการที่ [www.cimb-principal.co.th](http://www.cimb-principal.co.th) อีกด้วย

**การจองซื้อหน่วยลงทุนมีเงื่อนไขอย่างไร**

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขาย พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนถูกต้องและชัดเจน
- (3) กรณีมีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามหากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- (5) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ
  - ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ นั้น ๆ หรือ
  - ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

- (7) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นเงินสด เช็ค คราฟต์ ตั๋วแลกเงิน ธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชี ธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อ และขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุนโดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน
- ทั้งนี้ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถนำเงินขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอื่นภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมาชำระค่าซื้อหน่วยของกองทุนได้ในวันสุดท้ายของการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก โดยบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ตั้งชื่อทำการซื้อหน่วยลงทุนตามวันที่ระบุไว้ในคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน

### เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชีมีอะไรบ้าง

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี) จนครบถ้วน เอกสารประกอบการเปิดบัญชีมีดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

#### 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 สำหรับกรณีที่ มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการ เป็น ฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับหรือกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

#### 3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และ ถิ่นที่อยู่และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

### หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีกรรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลง และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

### กรณีใดที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะถูกปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศ กำหนด
- (2) กรณีเอกสารหรือข้อมูลของบริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน
- (3) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ตั้งซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (4) บริษัทจัดการอาจสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่เห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวม ก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

### กรณีใดที่กองทุนรวมนี้จะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลง หากปรากฏเหตุการณ์ ดังต่อไปนี้

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับการยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบบาท
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่า ร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

### 17. การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้เป็นอย่างไร

บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุน 2 กลุ่ม ดังนี้

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ (ผู้ลงทุนที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษได้ในข้อ 9) หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 รวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 หมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั้ง 2 กลุ่ม มีข้อจำกัดตามข้อ 18

### หลักเกณฑ์และวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นอย่างไร

- (1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
  - (2) หากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจัดสรรให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2
  - (3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 จะทำโดยใช้หลัก "Small Lot First" หากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบจองซื้อ ต่อบริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสงวนสิทธิพิจารณานำใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและจัดให้เหลือเพียงใบจองเดียว โดยใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาทให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อจนครบรอบๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินลงทุนของโครงการที่เปิดเสนอขาย ซึ่งไม่รวมถึงจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายและจัดสรรให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หากในการจัดสรรเพิ่มทุก 1,000 บาท ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ดังกล่าวทุกรายในรอบใด บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
  - (4) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
  - (5) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมากจนทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
  - (6) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมากจนทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
  - (7) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมากจนทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
- (5) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมากจนทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
- (6) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมากจนทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
- (7) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมากจนทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์

### 18. กองทุนรวมนี้มีข้อกำหนดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนหรือไม่ อย่างไร

มีข้อกำหนดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุน โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนดังนี้

- (1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
    1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
    2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
    3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
  - (ข) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว



- (2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

**19. ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีอะไรบ้าง**

ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะมีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงมติและสิทธิในการรับเงินปันผล ดังนี้

ข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงมติ

ในการขอมติใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ เว้นแต่เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (ง) บริษัทที่จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าว

ข้อจำกัดสิทธิในการรับเงินปันผล

- (1) บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบริษัทที่จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากเป็นบุคคลตาม (ก) – (ค) บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

**20. บริษัทจัดการต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อใด และหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร**

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผู้ลงทุนต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น

ในกรณีของผู้ลงทุนต่างด้าว ทางบริษัทจัดการ ในฐานะนายทะเบียน มีขั้นตอนการควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวให้ถือได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ดังนั้น การซื้อขายหน่วยลงทุนโดยผู้ลงทุนต่างด้าวจึงจะมีขั้นตอนและอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งผู้ลงทุนต่างด้าวสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวได้จากบริษัทจัดการ และธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย

**21. ช่องทางใดบ้างที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน**

ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุนของวันทำการสุดท้ายของเดือนได้ที่

- เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ [www.cimb-principal.co.th](http://www.cimb-principal.co.th)
- ระบบโทรศัพท์อัตโนมัติที่หมายเลข 02-686-9500 โทรสาร 02-657-3167
- หนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เช่น หนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน หรือฉบับอื่นที่บริษัทจัดการจะเปิดเผย

**22. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน กระทบได้อย่างไรบ้าง**

ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนโดยผ่านทาง

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด  
ที่อยู่: เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ 02-686-9500 โทรสาร 02-657-3167
- ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ  
ที่อยู่: เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ 02-788-2000

**23. ใครทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม**

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ

ที่อยู่: เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 02-788-2000

**24. ใครทำหน้าที่เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก**

บริษัท แพนซ์ อินทิเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

414/4-5 ชั้น 5 อาคารสำราญแมนชั่น ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 20 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ  
10320 โทรศัพท์ 0 2691 2403-4 โทรสาร 0 2691 2405

บริษัท อินเตอร์ แฟร์ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด

159/2 พระราม 6 แมนชั่น อาคารบี ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 96/1 แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
โทรศัพท์ 0 2879 1181, 0 2879 1881-2 โทรสาร 0 2879 1182

**25. ใครทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม**

ไม่มี อย่างไรก็ตาม ในอนาคต บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

**26. ใครทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวม**

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษา ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

**27. ใครทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

**28. ใครทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้สนับสนุนการขาย**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด และ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ทุกสาขา

**29. ใครทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม**

นาย บุญเลิศ แก้วพันธุ์พุกภัย

ที่อยู่: บริษัท บี พี ออร์ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์ จำกัด

1552 ชั้น 12A ห้อง 08 อาคารชาร์เตอร์สแควร์ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก 10500

โทรศัพท์ 0 2634 5398-9

แฟกซ์ 0 2634 5399

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวมก่อนการตัดสินใจลงทุน ความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดลอกจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

### ก) ความเสี่ยงเกี่ยวกับบอัสฮาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

#### 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่นๆ

โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ของคลังเก็บเอกสารเป็นบริษัท หน่วยงานราชการและสถาบันการเงิน นอกจากนี้ คลังเก็บเอกสารอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาพทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

#### 2) ความเสี่ยงจากการค้ำประกัน

เนื่องจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าของกองทุนมีการจัดให้มีหนังสือค้ำประกันค่าเช่าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์แบบปีต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี ดังนี้

ปีที่ 1	จำนวน	50.00	ล้านบาท
ปีที่ 2-3	จำนวน	51.50	ล้านบาท
ปีที่ 4-5	จำนวน	53.00	ล้านบาท

จึงมีความเสี่ยงที่ทางธนาคารอาจจะไม่ออกหนังสือค้ำประกันให้กับผู้เช่าในปีใดก็ได้ โดยเหตุผลของการไม่ต่ออายุหนังสือค้ำประกันนั้น อาจเกิดจากสาเหตุของการทำผิดเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่างใดของทางบริษัท ซึ่งจะเป็เหตุให้สิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้ลงทุนจึงต้องพิจารณาปัจจัยพื้นฐานธุรกิจของอุตสาหกรรมคลังเก็บเอกสาร และความสามารถในการบริหาร ธุรกิจของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปจะไม่มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ จะทำให้มีความเสี่ยงในเรื่องผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับ หากผู้เช่าไม่มีความสามารถที่จะชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า

#### 3) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางด้านการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาล จากการมีการประท้วงรัฐบาลของประชาชนบางส่วน อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจการเก็บรักษาเอกสาร รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าหลัก และการดำเนินงาน สภาพทางการเงิน รวมทั้งผลการดำเนินงานกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานกองทุนรวมด้วย จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาพทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของผู้เช่า

#### 4) ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการคลังเอกสาร

การประกอบกิจการธุรกิจรับฝากเอกสาร ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีคู่แข่งน้อยรายก็จริง แต่ก็ถือว่าเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงในระดับกลาง เมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า โรงแรม เป็นต้น เนื่องจากการประกอบกิจการรับฝากเอกสารนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน รวมถึงอุตสาหกรรมของประเทศไทย ดังนั้น การที่กองทุนรวมมีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปประกอบกิจการรับฝากเอกสาร และหากผู้เช่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการประกอบกิจการ และไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนด หรือค่าเช่าผันแปรที่ได้ไม่เป็นไปตามที่กองทุนรวมคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวมได้

#### 5) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

เนื่องจากสภาวะตลาดของธุรกิจรับฝากเอกสารที่ได้รับการตอบรับจากกลุ่มเป้าหมายเพิ่มขึ้น ดังนั้นการแข่งขันหาลูกค้ารายใหม่ และรักษาลูกค้าเดิมของกิจการไว้นั้น เป็นสิ่งที่ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) จะต้องวางแผนการดำเนินการ โดยกำหนดกลยุทธ์ทางการค้า และพัฒนาเครื่องมือในการบริการเพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้ามากที่สุด เพื่อเพิ่มศักยภาพในด้านรายได้ให้แก่ผู้เช่า ซึ่งหากผู้เช่าไม่สามารถแข่งขันหากกลุ่มลูกค้ารายใหม่ได้ และไม่สามารถรักษาลูกค้าเดิมไว้ได้ ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

#### 6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

คลังเอกสาร ทรัพย์ศรีไทย ที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงด้านความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เพราะหากในอนาคตหากมีนวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ๆ เข้าตอบสนองการจัดเก็บเอกสารที่คิดว่า ที่สามารถอำนวยความสะดวกได้มากกว่า ก็จะทำให้พฤติกรรมของผู้บริโภคและความต้องการของลูกค้าอาจเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนลูกค้าที่ลดลง หากกิจการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบให้ทันสมัย และมีการเพิ่มนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามารองรับความต้องการของลูกค้า

#### 7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า ในกรณีผู้เช่าเดิมผิดสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา

ธุรกิจรับฝากเอกสาร และคลังเอกสาร เป็นธุรกิจที่มีบริษัทรายใหญ่ครองส่วนแบ่งทางการตลาดอยู่เพียงไม่กี่ราย ดังนั้นหากเกิดกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาดำเนินการบริษัทคลังเอกสารแทนผู้เช่ารายเดิม ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมผิดสัญญา ใดๆกับกองทุนรวม หรือไม่ดำเนินการต่อสัญญาเช่ากรณีสัญญาเช่าครบกำหนด กองทุนรวมจะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีคุณสมบัติตรงตามที่กองทุนรวมพอใจได้ยาก

#### 8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการใน โครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตามกองทุนรวมได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายในทรัพย์สินของโครงการที่เกิดจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาานรวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของธุรกิจคลังเก็บเอกสารหยุดชะงัก ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

## ข) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

### 1) ความเสี่ยงจากความบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมได้จัดทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ รวมถึงการตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) การประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ อย่างไรก็ตามการตรวจสอบดังกล่าวแม้กระทำโดยผู้ตรวจสอบที่มีคุณภาพ และเป็นการกระทำตามมาตรฐานวิชาชีพแล้วก็ตาม ผู้ตรวจสอบดังกล่าวข้างต้นรวมถึงผู้จัดการกองทุนไม่สามารถประกันได้ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความสมบูรณ์ ครบถ้วน ถูกต้องทุกประการ ทั้งนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษากฎหมาย

### 2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ซึ่งเนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลง ไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่างๆ ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการเสนอรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

### 3) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้เช่าหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากโครงการอื่น การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่า ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกัน ( เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าจัดให้มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในปีที่ 1-5) นอกจากนี้กองทุนรวมมีการกำหนดค่าเช่าในปีที่ 6-10 เป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลในส่วน of ค่าเช่าแปรผัน หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลในปีต่อๆ ไป

### 4) ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

กองทุนรวมจะจัดทำให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (All Risks Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities) โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่า โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย

อย่างไรก็ดีหากเกิดเหตุการณ์ที่มีใ้ได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามประมาณการ ซึ่งกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายไม่ได้ทั้งหมด

#### 5) ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่างๆ ในเรื่องภาษีที่เรียกเก็บจากผลการดำเนินงาน ในเรื่องภาระภาษีอื่นๆ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าของเงินปันผลที่ผู้ถือหน่วยได้รับจากกองทุนรวม หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ลงทุนได้ รวมถึงอาจทำให้ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

#### 6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงการคลังเก็บเอกสารประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ เพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของคลังเก็บเอกสาร ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโครงการ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 20 ปีโดยประมาณ การปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นบางส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้น ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุงหรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโครงการจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย ส่งผลให้การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามสัญญา ทางกองทุนรวมจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปัญหา และทางแก้ไขเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยไว้ให้ดีที่สุด หรือกระทบน้อยที่สุด

#### 7) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าหลังจากพ้นระยะเวลา 10 ปี แรก

ในการที่กองทุนรวมและผู้เช่า (บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)) ไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดในปีที่ 10 และ/หรือ ทุกๆ 3 ปีหลังจากนั้น ดังนั้นเพื่อเป็นการลดผลกระทบดังกล่าว ก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) ต้องให้สิทธิแก่บริษัทบริหารคลังเก็บเอกสารรายใหม่ที่กองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม และแต่งตั้งผู้บริหารคลังเก็บเอกสารทดแทนผู้เช่ารายเดิม ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขซึ่งอาจไม่เหมือนสัญญาเช่าคลังเก็บเอกสารเดิม แต่ต้องเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม เข้าดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า เช่น การตรวจสอบทรัพย์สินและอุปกรณ์ในการดำเนินการไม่กระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 8) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่า (บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)) ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้กองทุนรวมอาจจะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมได้ กระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุนรวม



**9) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงหลังจากการเสนอขายครั้งแรก**

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาเสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

**10) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมจะคำนวณ โดยกำหนดมูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือสอบทานการประเมินครั้งล่าสุด ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

**11) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) และปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น สภาพะการซื้อขายหลักทรัพย์ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง นอกจากนี้ การที่กองทุนรวมมีเงินทุนของโครงการต่ำกว่า 2,000 ล้านบาท อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน และราคาเสนอซื้อ-ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) อย่างมีนัยสำคัญ

**12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าของผู้เข้าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม**

นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะนำ คลังเก็บเอกสาร ทรัพย์สินไทย ออกหาประโยชน์ โดยการนำออกให้เข้าทั้งโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับในรูปแบบค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และ ค่าเช่าแปรผัน ที่จะได้จากผู้เช่าภายใต้สูตรการคำนวณที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว โดยค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมจะได้รับมาจากกำไรสุทธิจากผลประกอบการ หากผู้เช่ามีศักยภาพในการทำกำไรมาก กองทุนรวมก็จะมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันสูงตามไปด้วย และหากผลประกอบการไม่สามารถทำกำไรได้กองทุนรวมก็จะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน ก็จะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยได้รับเงินปันผลไม่ตรงตามที่คาดการณ์ไว้

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

	เขตแดน
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่เรียกเก็บ
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เรียกเก็บ
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
<input type="radio"/> ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษ	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

	เพดาน (ร้อยละของ NAV ต่อปี)
<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>ไม่เกินร้อยละ 9.76 ต่อปี</b>
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี*
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี**
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน - กรณีที่มีการเพิ่มทุน  - กรณีอื่น ๆ	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี (ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง) ไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี (ตามที่จ่ายจริง ไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี)
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ก) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม ข) ค่าธรรมเนียมอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้ปฏิบัติงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรรมคุมงานก่อสร้างและ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
○ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่เรียกเก็บ
○ ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่เรียกเก็บ
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ตามที่จ่ายจริง ไม่เกิน 15,000 บาท/ท่าน/ครั้ง)
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ก) ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ข) ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เรียกเก็บ ไม่เรียกเก็บ
○ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายข้างต้นเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

\* หากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบกำหนดระยะเวลาบริหารกองทุน 5 ปีนับแต่วันจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่สาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นมีได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรง บริษัทจัดการคิดค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของปีล่าสุด (ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ) ตามระยะเวลาที่ไม่ครบ 5 ปี

\*\* ไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมายและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกจากนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในอัตราที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง

## คำเตือน / ข้อเสนอแนะ

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด จึงไม่มีการผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
- ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติมสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการ เช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียด สามารถขอดูได้ที่บริษัทจัดการ ตัวแทนสนับสนุนที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน : 7 มีนาคม 2554