

ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน
- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1 ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1 ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อโครงการจัดการ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) :

Thai Industrial Fund 1

ชื่อย่อ :

TIF1

ประเภทโครงการ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

ลักษณะโครงการ :

ระบุเฉพาะเจาะจง

อายุโครงการ :

ไม่กำหนดอายุโครงการ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

จำนวนเงินทุนของโครงการ :

900,000,000 บาท (เก้าร้อยล้านบาท)

- จำนวนเงินทุนที่เสนอขายครั้งแรก : 505,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าล้านบาท)
- จำนวนเงินทุนที่เพิ่ม : 395,000,000 บาท (สามร้อยเก้าสิบล้านบาท)

หมายเหตุ :

ตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1 ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2550 ได้พิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวน 395,000,000 บาท จากมูลค่าเงินทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 505,000,000 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวน 900,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวน 39,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท (สิบบาท) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย :

10 บาท ต่อหน่วย

จำนวนหน่วยลงทุน :

90,000,000 หน่วย (เก้าสิบล้านหน่วย)

- จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก : 50,500,000 หน่วย (ห้าสิบล้านห้าแสนหน่วย)
- จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติม : 39,500,000 หน่วย (สามสิบล้านเก้าแสนห้าหมื่นหน่วย)

ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย :

10 บาท

มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ :

- **สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม**

อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.78 หน่วยลงทุนใหม่

- **สำหรับบุคคลในวงจำกัด**

หากมีหน่วยลงทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม บริษัทจัดการจะพิจารณาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

วัตถุประสงค์โครงการ :

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ รับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน :

• **การลงทุนครั้งแรก**

บริษัทจัดการได้ระดมเงินทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไป เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 505,000,000 บาท โดย ณ วันที่ 16 มิถุนายน 2548 กองทุนได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จทุกรายการในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 12 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมรวม 5 แห่ง ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 8 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนสายเอเชีย-นครสวรรค์ กม.59-60 อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมบางกะดี ถนนติวานนท์ อำเภอบางกะดี จังหวัดปทุมธานี
3. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน กม.46 จังหวัดปทุมธานี
4. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
5. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ ราคาที่จะซื้อ ราคาประเมินและประมาณการรายได้ จากค่าเช่าและค่าบริการ ปรากฏตาม “ตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน-การลงทุนครั้งที่ 1”

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนลงทุน - การลงทุนครั้งที่ 1

1. ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เอซีเอสที แคปิตอล แอสเซ็ทส์ จำกัด

ลำดับที่	เขตอุตสาหกรรม/ นิคมอุตสาหกรรม	แปลง เลขที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ที่ตั้งที่ดิน	พื้นที่	รายละเอียดอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน N&A (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาประเมิน Sallmanns (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาซื้อ
1.	ไฮเทค	G8/11	44944	ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	2 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	33,600,000	35,937,550	28,551,786
2.	ลาดกะบัง (เขตส่งออก)	E3131	48275	แขวงลำปลาทิว (คลองสีออก) เขตลาดกระบัง (แสนแสบ) กรุงเทพมหานคร	2 ไร่ 2 งาน 33 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	25,000,000	27,236,880	21,448,214
รวม							58,600,000	63,174,430	50,000,000

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนลงทุน - การลงทุนครั้งที่ 1 (ต่อ)

2. ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ลำดับที่	เขตอุตสาหกรรม/ นิคมอุตสาหกรรม	แปลง เลขที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ที่ตั้งที่ดิน	พื้นที่	รายละเอียดอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน N&A (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาประเมิน Sallmanns (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาซื้อ
3.	ไฮเทค	E5/1-1	4753	ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	2 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	41,700,000	34,355,610	38,035,280
4.	ไฮเทค	E5/1-2	47918	ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	2 ไร่ 3 งาน 20 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34,200,000	35,284,140	34,748,899
5.	ไฮเทค	G8/1	47886	ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	2 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34,800,000	21,780,333	26,136,400
6.	ไฮเทค	G8/15	47875	ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	1 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24,000,000	21,758,553	22,883,774

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนลงทุน - การลงทุนครั้งที่ 1 (ต่อ)

2. ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ลำดับที่	เขตอุตสาหกรรม/ นิคมอุตสาหกรรม	แปลง เลขที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ที่ตั้งที่ดิน	พื้นที่	รายละเอียดอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน N&A (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาประเมิน Sallmanns (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาซื้อ
7.	ไฮเทค	G8/16	47874	ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	2 ไร่ 5 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24,000,000	21,758,553	22,883,774
8.	ไฮเทค	G8/24	5825	ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	2 งาน 10 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31,500,000	35,284,140	33,398,633
			5823	ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	3 งาน 80 ตารางวา				
			5822	ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	1 งาน 35 ตารางวา				

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนลงทุน - การลงทุนครั้งที่ 1 (ต่อ)

2. ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ลำดับที่	เขตอุตสาหกรรม/ นิคมอุตสาหกรรม	แปลง เลขที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ที่ตั้งที่ดิน	พื้นที่	รายละเอียดอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน N&A (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาประเมิน Sallmanns (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาซื้อ
9.	บางกะดี	แฟลต อุตสาหกรรม	38729	ตำบล บางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	6 ไร่ 52 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง	183,000,000	152,342,190	165,703,659
10.	บางปะอิน	79	33686	ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	4 ไร่ 27 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	48,000,000	47,664,540	47,841,672
11.	นวนคร	A039	13249*	ตำบล คลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก) อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี (ธัญบุรี)	3 ไร่ 41 ตารางวา	อาคารโรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	21,600,000	23,832,270	22,720,600
			13247*	ตำบล คลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก) อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี (ธัญบุรี)	1 งาน 99 ตารางวา				

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนลงทุน - การลงทุนครั้งที่ 1 (ต่อ)

2. ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ลำดับที่	เขตอุตสาหกรรม/ นิคมอุตสาหกรรม	แปลง เลขที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ที่ตั้งที่ดิน	พื้นที่	รายละเอียดอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน N&A (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาประเมิน Sallmanns (ณ 5 เม.ย. 48)	ราคาซื้อ
12.	ไฮเทค	G8/13	47881	ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	2 ไร่ 1 งาน 29 ตารางวา	อาคาร โรงงานคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	25,200,000	28,750,040	26,980,322
			52705	ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	17 ตารางวา				
รวม							468,000,000	422,810,369	441,333,013
รวมทั้งสิ้น							526,600,000	485,984,799	491,333,013

- ราคาที่จะซื้อทั้งสิ้น 491,333,013 บาท
- ราคาประเมินรวม 526,600,000 บาท ณ วันที่ 5 เมษายน 2548 โดยบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด
- ราคาประเมินรวม 485,984,799 บาท ณ วันที่ 5 เมษายน 2548 โดยบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าโรงงานและค่าบริการประมาณปีละ 55 ล้านบาท ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ดังกล่าวเป็นการประมาณการจากรายได้ของโรงงานในปัจจุบัน มิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต ทั้งนี้ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าโรงงานและค่าบริการดังกล่าวข้างต้น เป็นรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามรายการลำดับที่ 3 – 12 ที่กองทุนจะลงทุน ตามที่ปรากฏใน “ตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน” เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะทำการลงทุนครั้งแรก

หมายเหตุ : * ที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นถนน ทางเดิน ชานอนน และอื่นๆ ให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 967 ซึ่งเป็นของบริษัท นวนคร จำกัด ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเทรียล 1

อสังหาริมทรัพย์จำนวน 10 แปลงที่ปรากฏในตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน-การลงทุนครั้งที่ 1 ดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการเนื่องจากเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวและบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์เฉพาะบางรายการที่ระบุไว้ข้างต้นตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน ตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการลงทุนของกองทุน

ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน – การลงทุนครั้งที่ 1

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสตรีล 1 มีนโยบายลงทุนโดยเริ่มแรกลงทุนซื้อโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จำนวน 10 โรง และของบริษัทเอซีเอสที แคปปิตอล แอสเซ็ทส์ จำกัด จำนวน 2 โรง โดยมีข้อมูลทั่วไปของโรงงานอุตสาหกรรมที่กองทุนรวมลงทุนดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่กองทุนรวมลงทุน เป็นโรงงานของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัทเอซีเอสที แคปปิตอล แอสเซ็ทส์ จำกัด โดยโรงงานดังกล่าวเป็นโรงงานมาตรฐานจำนวน 11 โรง พร้อมอาคารแฟลตอุตสาหกรรม 1 โรง คิดเป็นพื้นที่ดินรวม 34,705 ไร่ และพื้นที่โรงงานรวม 24,888 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดของโรงงานดังนี้

ลำดับที่	ที่ตั้ง	โรงงาน	พื้นที่ดิน (ตารางวา)	พื้นที่โรงงาน (ตารางเมตร)
1	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/11	910	1,650
2	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	E3131	1,033	1,080
3	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	E5/1-1	1,128	1,620
4	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	E5/1-2	1,120	1,620
5	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/1	928	999
6	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/15	768	999
7	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/16	805	999
8	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/24	725	1,620
9	สวนอุตสาหกรรมบางกระดี	แฟลตอุตสาหกรรม	2,452	8,811
10	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	79	1,627	1,980
11	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	A039	1,440	2,310
12	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/13	946	1,200
	รวม		13,882	24,888

หมายเหตุ โรงงานทุกโรงมีประกันภัย โดยยกผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมหลังจากดำเนินการโอนให้แก่กองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว

2. อัตราการเช่า (Occupancy Rate)

อัตราการเช่าในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเป็นดังนี้

	นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	โรงงาน	พื้นที่โรงงาน (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
				ปี 2545	ปี 2546	ปี 2547
1	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/11	1,650	0.00	91.51	100.00
2	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	E3131	1,080	100.00	100.00	100.00
3	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	E5/1-1	1,620	100.00	100.00	100.00
4	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	E5/1-2	1,620	16.99	9.04	41.80
5	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/1	999	100.00	100.00	100.00
6	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/15	999	24.66	100.00	100.00
7	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/16	999	24.66	100.00	100.00
8	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/24	1,620	100.00	100.00	100.00
9	สวนอุตสาหกรรมบางกระดี	แฟลตอุตสาหกรรม	8,811	78.26	81.44	85.31
10	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	79	1,980	100.00	64.66	87.16
11	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	A039	2,310	0.00	43.84	100.00
12	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/13	1,200		0.00	96.17
	รวม		24,888	64.27	76.56	89.80



ยังไม่เปิดให้มีการเช่า

3. อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่าของโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่กองทุนรวมจะลงทุนมีดังนี้

อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	โรงงาน	แฟลตอุตสาหกรรม	รวม
น้อยกว่า 12 เดือน	5	3	8
12 เดือน – 24 เดือน	3	5	8
24 เดือน - 36 เดือน	3	3	6
ยังไม่มีผู้เช่า	-	1	1
รวม	11	12	23

ข้อมูล ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2548

4. โครงสร้างรายได้ของโรงงาน

โครงสร้างรายได้ของโรงงานในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2545	ปี 2546	ปี 2547
รายได้รวม	39.185	44.080	50.545

• **การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน)**

ตามมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1 ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2550 ได้พิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนของโครงการเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารโรงงานจำนวน 14 โรง พื้นที่โรงงานรวม 18,690 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินรวม 23 ไร่ 1 งาน 66.3 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรม รวม 3 แห่ง ในราคารวมทั้งสิ้น 391,000,000 บาท โดยบริษัทจัดการจะทำการระดมเงินทุนเพิ่มเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. ที่ดินและอาคาร โรงงาน จำนวน 8 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (บางปะกง) ตำบลหนองไม้แดง อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
2. ที่ดินและอาคาร โรงงาน จำนวน 4 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านโพ และตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
3. ที่ดินและอาคาร โรงงาน จำนวน 2 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคาร โรงงาน ราคาที่จะซื้อ ราคาประเมินและประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ปรากฏตามตาราง “สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน - การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน)” และข้อมูลอื่นๆ เกี่ยวกับโรงงานและผู้เช่า ดังต่อไปนี้

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสตรีล 1

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน – การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน)

ลำดับที่	นิคม/สวน อุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	โฉนด เลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน Sallmans* (ณ 23 ม.ค. 50)	ราคาประเมิน N&A* (ณ 23 ม.ค. 50)	ราคาซื้อ (บาท)
1	ไฮเทค	F7/6-2	20384	ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	1 ไร่ 3 งาน 91 ตาราง วา	1,650	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	35,200,000	37,600,000	34,950,809
2	อมตะนคร	G11/9	125499	ต.หนองไม้แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี	1 ไร่ 2 งาน 59 ตารางวา	1,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	30,100,000	28,730,000	28,243,902
3	อมตะนคร	G11/10	125498	ต.หนองไม้แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี	1 ไร่ 1 งาน 71.3 ตารางวา	1,050	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	25,100,000	23,940,000	23,543,787
4	ไฮเทค	F7/6-1	20385	ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	2 ไร่ 11 ตารางวา	1,650	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	33,300,000	37,600,000	34,038,631
5	อมตะนคร	G11/7	122470	ต.หนองไม้แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี	1 ไร่ 2 งาน 12.3 ตารางวา	1,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27,300,000	27,360,000	26,241,912
6	อมตะนคร	G11/8	122471	ต.หนองไม้แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี	1 ไร่ 3 งาน 51 ตารางวา	1,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27,300,000	27,360,000	26,241,912

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสตรีล 1

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน – การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน) (ต่อ)

ลำดับที่	นิคม/สวน อุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	โฉนด เลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน Sallmans* (ณ 23 ม.ค. 50)	ราคาประเมิน N&A* (ณ 23 ม.ค. 50)	ราคาซื้อ (บาท)
7	ไฮเทค	G8/12	47880 และ 52704	ต.บ้านโพ อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	2 ไร่ 31 ตารางวา	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	35,900,000	36,940,000	34,970,013
8	บางกะดี	BIP MB3	39141	ต.บางกะดี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	1 งาน 78 ตารางวา	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	17,800,000	18,360,000	17,360,182
9	อมตะนคร	G11/3	122466	ต.หนองไม้แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี	1 ไร่ 3 งาน 65 ตารางวา	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34,500,000	36,940,000	34,297,882
10	อมตะนคร	G11/5	122468	ต.หนองไม้แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี	1 ไร่ 2 งาน 15.7 ตารางวา	1,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	25,900,000	27,360,000	25,569,781
11	อมตะนคร	G11/6	122469	ต.หนองไม้แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี	1 ไร่ 2 งาน 12 ตารางวา	1,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	25,100,000	27,360,000	25,185,707
12	อมตะนคร	G11/2	122465	ต.หนองไม้แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี	1 ไร่ 3 งาน 65 ตารางวา	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	33,000,000	36,940,000	33,577,741

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสตรีเอล 1

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน – การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน) (ต่อ)

ลำดับที่	นิคม/สวนอุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงานที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน Sallmans* (ณ 23 ม.ค. 50)	ราคาประเมิน N&A* (ณ 23 ม.ค. 50)	ราคาซื้อ (บาท)
13	ไฮเทค	G8/20	47893	ต.บ้านโพ อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	2 ไร่ 3 งาน 57 ตารางวา	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	33,000,000	36,940,000	33,577,741
14	บางกะดี	BIP MB1	39139	ต.บางกะดี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	2 งาน 47 ตารางวา	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	11,000,000	18,360,000	13,200,000
รวม					23 ไร่ 1 งาน 66.3 ตารางวา	18,690		394,500,000	421,790,000	391,000,000

- ราคาที่จะซื้อทั้งสิ้น 391,000,000 บาท
- ราคาประเมินรวม 394,500,000 บาท ณ วันที่ 23 มกราคม 2550 โดยบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด
- ราคาประเมินรวม 421,790,000 บาท ณ วันที่ 23 มกราคม 2550 โดยบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าโรงงานและค่าบริการสำหรับปี 2550 ประมาณเดือนละ 3.33 ล้านบาท หรือปีละ 40.00 ล้านบาท (บนสมมติฐานประมาณการอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 100 / ณ วันที่ 1 เมษายน 2550 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 100) ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ดังกล่าวเป็นการประมาณการจากรายได้ของโรงงาน ณ วันที่ 1 เมษายน 2550 มิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต และประมาณการรายได้จากค่าเช่าโรงงานและค่าบริการดังกล่าวข้างต้น เป็นรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนตามที่ปรากฏในตาราง “สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน – การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน)” เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในการลงทุนครั้งที่ 2
- ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทจัดการจะเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะบางรายการตามลำดับที่กำหนดไว้ในตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน - การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน) โดยคำนึงถึงจำนวนทุนที่บริษัทจัดการสามารถระดมได้

หมายเหตุ :

- * ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายใช้วิธีการจากรายได้ (Income approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีความสามารถในการสร้างรายได้ ผู้ลงทุนสามารถขอดูรายละเอียดในรายงานการประเมินได้ที่บริษัทจัดการ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

ทั้งนี้ ที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 14 โรง ที่ปรากฏในตาราง “สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน - การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน)” ดังกล่าว มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม คือ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม

ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทจัดการจะเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะบางรายการตามลำดับที่กำหนดไว้ในตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน - การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน) โดยคำนึงถึงจำนวนทุนที่บริษัทจัดการสามารถระดมได้

ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน – การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน)

ทำเลที่ตั้งของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ของโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรม 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมดังกล่าว ดังต่อไปนี้

- โรงงานจำนวน 8 โรง ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (บางปะกง) ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญของนิคมฯ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางโดยรถยนต์จาก	- กรุงเทพฯ 57 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 67 กิโลเมตร - ท่าอากาศยานกรุงเทพ (ดอนเมือง) 85 กิโลเมตร - ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ 42 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 40 กิโลเมตร - ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด 96 กิโลเมตร - พัทยา 54 กิโลเมตร

- โรงงานจำนวน 4 โรง ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญของนิคมฯ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท ไทยอินคัสเทรียล เอสเตท จำกัด
สถานที่ตั้ง	อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางโดยรถยนต์จาก	- กรุงเทพฯ 41 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 63 กิโลเมตร - ท่าอากาศยานกรุงเทพ (ดอนเมือง) 36 กิโลเมตร

- โรงงานจำนวน 2 โรง ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญของสวนอุตสาหกรรมฯ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
สถานที่ตั้ง	อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางโดยรถยนต์จาก	- กรุงเทพฯ (สีลม) 40 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพฯ (คลองเตย) 47 กิโลเมตร - ท่าอากาศยานกรุงเทพ (ดอนเมือง) 16 กิโลเมตร

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสตรีล 1

อายุโรงงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 โรงงานทั้ง 14 โรง ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม มีอายุโรงงานเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่โรงงาน ให้ชำนับจากก่อสร้างแล้วเสร็จ เท่ากับ 3.83 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุโรงงาน (ปี)	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
น้อยกว่า 2 ปี	75.56
ตั้งแต่ 2 - 7 ปี	17.24
มากกว่า 8 - 14 ปี	7.20
รวม	100.00

* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าในเดือนธันวาคม 2549

อัตราเช่า

โรงงานจำนวน 14 โรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2547, 2548 และ 2549 ดังนี้

	นิคม/สวนอุตสาหกรรม	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)		
				ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
1	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	F7/6-2	1,650			85
2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	G11/9	1,260		22	100
3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	G11/10	1,050		95	100
4	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	F7/6-1	1,650			61
5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	G11/7	1,200		0	75
6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	G11/8	1,200		0	84
7	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/12	1,620	58	25	75
8	สวนอุตสาหกรรมบางกะดี	BIP MB3	900	100	100	100
9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	G11/3	1,620		9	100
10	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	G11/5	1,200		0	75
11	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	G11/6	1,200		56	88
12	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	G11/2	1,620		0	100
13	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	G8/20	1,620	41	0	59
14	สวนอุตสาหกรรมบางกะดี	BIP MB1	900	100	100	100

หมายถึง โรงงานยังสร้างไม่แล้วเสร็จ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสตรีล 1

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
2550	20.96
2551	29.30
หลังปี 2551	41.00
โรงงานว่าง (1 โรง)	8.74
รวม	100.00

หมายเหตุ: * เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าในเดือนธันวาคม 2549

สัญญาเช่าโดยปกติจะมีอายุ 3 ปี หากผู้เช่าต้องการยกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งกองทุนรวมล่วงหน้า 3-6 เดือน

รายละเอียดของผู้เช่าโรงงาน

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ซึ่งแสดงถึงผู้เช่าโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า

สัญชาติ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
ญี่ปุ่น	52.60
ไทย	15.87
สิงคโปร์	8.25
ออสเตรเลีย	8.25
ประเทศอื่น	6.29
โรงงานว่าง (1 โรง)	8.74
รวม	100.00

หมายเหตุ: * เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าในในเดือนธันวาคม 2549

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม * (ร้อยละ)
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า	33.69
ชิ้นส่วนยานยนต์	15.88
ขนส่งและคลังสินค้า	13.13
อื่นๆ	28.56
โรงงานว่าง (1 โรง)	8.74
รวม	100.00

หมายเหตุ: * เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าในเดือนธันวาคม 2549

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เช่าที่มีรายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า
1	Plastex Matalon (Thailand) Co., Ltd.
2	Sinko Koyo Co., Ltd.
3	Soode Nagano (Thailand) Co., Ltd.
4	Altum Precision Co., Ltd.
5	Metron Medical Co., Ltd.
6	Anest Iwata Southeast Asia Co., Ltd.
7	K Mac Bangkok Fastening Co., Ltd.
8	MHI-Pornchai Machinery Co., Ltd.
9	Siam Nihon Metal Form Co., Ltd.
10	Thai Escop Ltd.
สัดส่วนรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าที่มีรายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรกคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม (ร้อยละ)*	85.21

หมายเหตุ: * เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนธันวาคม 2549

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสตรีล 1

รายได้ในอดีตของโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนในการลงทุนครั้งที่ 2

โครงสร้างรายได้ของโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 14 โรง ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าหลักและรายได้ค่าบริการ โดยมีรายละเอียดของโครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายได้	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
รายได้ค่าเช่าหลัก	6.27	6.69	20.76
รายได้ค่าบริการ	-	0.13	9.54
รายได้ค่าเช่ารวม	6.27	6.82	30.30

การทำธุรกรรมของกองทุนร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. กองทุนรวมจะลงทุน / ใต้ลงทุนในที่ดินและอาคาร โรงงานต่างๆ ที่ปรากฏในตาราง “สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน / ลงทุน” ซึ่งมีบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม
2. กองทุนรวมได้แต่งตั้งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน / ลงทุน ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
3. บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) อาจลงทุนในหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

นโยบายการลงทุนของที่ปรึกษาของกองทุน คือ การให้คำแนะนำต่อกองทุนในการเพิ่มผลตอบแทนของกองทุน การเพิ่มมูลค่ากองทุน และการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน

เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ที่ปรึกษาของกองทุนจะพิจารณาทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน โดยมีเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินที่ต้องการดังนี้

1. ทรัพย์สินที่มีรายได้ค่าเช่าที่มั่นคงจากผู้เช่าที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับและมีฐานะมั่นคง
2. ทรัพย์สินที่มีโอกาสในการสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากการปรับค่าเช่าในสัญญาเช่า
3. ทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าจากการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการเพิ่มขึ้นของรายได้

นอกจากนี้ที่ปรึกษาของกองทุนจะให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุน ในกรณีที่การจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจะทำให้ผลประกอบการของกองทุนดีขึ้น

นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ การบริหารทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุน โดยมีหลักการดังนี้

1. ยึดมั่นในหลักบริหารและบริการที่เป็นมาตรฐาน เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในการลงทุนเช่าโรงงาน
2. ดูแลบริการลูกค้าก่อนและหลังการขาย รักษาความสัมพันธ์ที่ดี โดยเข้าเยี่ยมเพื่อตรวจสภาพโรงงานปีละ 2 ครั้ง เพื่อให้โรงงานที่ให้เช่าอยู่ในสภาพดี
3. ปรับปรุงแบบโรงงานให้ทันสมัย เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในโรงงาน และปรับมาตรฐานงานก่อสร้างโรงงานให้สูงขึ้น
4. การกำหนดอัตราค่าเช่าจะดูสถานการณ์ ณ ขณะนั้น พร้อมทั้งศึกษาข้อมูลคู่แข่ง จำนวนโรงงานที่พร้อมจำหน่ายในนิคมนั้น ๆ และใกล้เคียง
5. การปรับอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาครบกำหนด จะดูสถานการณ์ตลาด ณ ขณะนั้น โดยปรับในอัตราที่เหมาะสมเพื่อให้ลูกค้าต่อสัญญาเช่าต่อไป

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

การจัดสร้างโรงงานให้เช่าพร้อมบริการครบวงจร เกี่ยวข้องกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า มีบทบาทเป็นผู้ซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดว่าเป็นอุตสาหกรรมปลายทางของการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ดังนั้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมจึงนับเป็นวัตถุดิบที่สำคัญที่สุดของธุรกิจการจัดสร้างโรงงานให้เช่าและบริการ

ความต้องการที่ดินอุตสาหกรรม

ที่ดินที่พัฒนาโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) หรือหน่วยงานที่ กนอ. ร่วมทุนด้วยเท่านั้นที่จะใช้ชื่อว่า “นิคมอุตสาหกรรม” ซึ่งจะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม สำหรับที่ดินอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่ควบคุมดูแลโดยหน่วยงานอื่นของรัฐและบริหารจัดการโดยเอกชนผู้มีประสบการณ์จะเรียกว่าสวนอุตสาหกรรม หรือเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม

นิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม หรือเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเหมาะสมอย่างยิ่งที่จะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากสามารถตอบสนองความจำเป็นทั้งในส่วนระบบโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริหารจัดการ ในส่วนที่เป็นนิคมอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม เช่น ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถมีสิทธิในการเป็นเจ้าของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม และการอำนวยความสะดวกในการเป็นศูนย์กลางอนุมัติเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีต้องได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานอื่นๆ ดังเช่นปกติ ซึ่งช่วยลดขั้นตอนสำหรับผู้ประกอบการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งนิคมอุตสาหกรรมที่มีพื้นที่จัดไว้สำหรับเขตอุตสาหกรรมส่งออก จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและอากรแก่ผู้ประกอบการที่มีการส่งออกตามปริมาณที่กำหนด

ในส่วนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนนั้น ได้ให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาณินำเข้าเครื่องจักร และวัตถุดิบ การเงินเป็นหลักแก่นักลงทุนที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนด ซึ่งสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับจะขึ้นอยู่กับที่ตั้งของผู้ประกอบการ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้จัดแบ่งพื้นที่ทั่วประเทศเป็น 3 เขตการลงทุน ดังนี้

เขต 1	6 จังหวัดใน ส่วนกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร
เขต 2	ประกอบด้วย 12 จังหวัด ได้แก่ กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง
เขต 3	ได้แก่จังหวัดที่เหลือทั้งหมด รวม 58 จังหวัด

โดยสิทธิประโยชน์ที่มอบให้จะลดหลั่นกันไปตามเขต โดยเขตการลงทุนที่ 3 จะได้รับสิทธิประโยชน์สูงสุด

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

การเลือกทำเลที่ตั้งของที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อการพัฒนาโรงงาน ควรพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และที่คาดหมายในอนาคต และต้องพิจารณาเพิ่มเติมในผลประโยชน์ต่างๆ ที่จะได้รับจากเขตส่งเสริมการลงทุนของ BOI รวมถึงความสะดวกของการขนส่งวัตถุดิบและผลผลิต

ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ทั้งในและนอกเขตนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมยังมีอุปทานส่วนเกินอยู่อีกมาก หากแต่ทำเลที่ตั้งไม่ได้อยู่ในความสนใจของผู้ลงทุน ที่ดินที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีและมีสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพจะเป็นที่ต้องการของนักลงทุน ผู้ผลิต ซึ่งจะเป็นสิ่งที่มีผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าต้องการ

ความต้องการ โรงงานให้เข้าในประเทศไทยยังคงมีอยู่มาก เนื่องจากประเทศไทยเป็นที่น่าสนใจของนักลงทุนในด้านทำเลที่ตั้งสำหรับการผลิต และคุณภาพของโรงงาน ซึ่งเป็นที่ต้องการของนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ เปรียบเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาค ประเทศไทยนับว่าเป็นประเทศที่น่าสนใจลงทุน เนื่องจากอยู่ในบริเวณศูนย์กลางของทวีปเอเชีย ที่แรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี มีเสถียรภาพทางการเมืองและสังคมดีขึ้น รวมถึงมีต้นทุนการผลิตที่เหมาะสม ในระยะเวลาที่ผ่านมาประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดีจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจที่รวดเร็วและมั่นคงหลังจากที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากวิกฤตเศรษฐกิจรอบที่ผ่านมา เมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชีย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขยายฐานการผลิตของผู้ผลิตรายใหญ่ ยิ่งเพิ่มการขยายตัวต่อเนื่องกับผู้ผลิตรายย่อยให้ขยายฐานการผลิตเพื่อป้องกันกับผู้ผลิตรายใหญ่มาในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นด้วย

การเช่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคเพื่อการผลิตได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการมากขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงหรือลดอัตราความเสี่ยงของความผันผวนต่างๆ อาทิเช่น อัตราแลกเปลี่ยน สภาพเศรษฐกิจ และยังสามารถทำให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีแนวโน้มสูงขึ้น ด้วยเหตุผลดังกล่าวทำให้แนวโน้มของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมที่ทันสมัยเพิ่มความสนใจในการเช่าสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการผลิตมีมากขึ้น

สถานะการแข่งขัน

การแข่งขันของธุรกิจให้เข้าโรงงานอุตสาหกรรม จะประกอบด้วยผู้แข่งขันหลัก 3 ราย คือ บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม บมจ. ไทคอน อินดัสเตรียล คอนเน็คชั่น และ บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน โดยมี บมจ. ไทคอน อินดัสเตรียล คอนเน็คชั่น และ บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเป็นหลัก ส่วน บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน จะเน้นหนักในการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็นนิคมอุตสาหกรรมมากกว่า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของธุรกิจนี้ได้แก่ ผู้ผลิตชิ้นส่วนป้อนให้ผู้ผลิตขนาดใหญ่ มิใช่ผู้ผลิตสินค้าขั้นสุดท้ายขนาดใหญ่ซึ่งต้องการโรงงานขนาดใหญ่ มีลักษณะเฉพาะ เพื่อรองรับการผลิตในระยะยาว ผู้ประกอบการประเภทนี้จึงมีความต้องการโรงงานที่ครบวงจรและต้องการเช่าโรงงานระยะยาว

อุตสาหกรรมหลักของธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้านี้ ได้แก่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องไฟฟ้า ยานยนต์ขนส่ง พลาสติก บรรจุภัณฑ์ และอื่นๆ โดยมีแหล่งที่มาจากทวีปเอเชีย และยุโรปเป็นหลัก

การแข่งขันของธุรกิจนี้ มิได้เน้นหนักด้านราคา หากแต่เน้นหนักไปยังทำเลที่ตั้ง คุณภาพ มาตรฐานของโรงงานและบริการ รวมถึงกลยุทธ์การส่งเสริมการตลาดด้านอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ราคาเช่าก็เป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการจะพิจารณาประกอบกับปัจจัยด้านอื่นๆ ที่กล่าวมา

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

ประเทศไทยมีพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่ดีและมีอัตราการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยรัฐบาลมีนโยบายที่จะรักษาระดับอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ต่อปี นอกจากนี้รัฐบาลยังให้ความสำคัญสนับสนุนด้านการลงทุนอย่างต่อเนื่อง กอปรกับความมีเสถียรภาพทางการเมือง ทำให้ประเทศไทยมีแนวโน้มการลงทุนจากต่างประเทศสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้ความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นตามไปด้วย

นิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ได้รับความนิยมเป็นพิเศษจากนักลงทุนต่างชาติ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่กระจายตัวอยู่รอบๆ กรุงเทพฯ และปริมณฑล และบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Seaboard) จังหวัดที่ได้รับความนิยมประกอบไปด้วย นนทบุรี ปทุมธานี อุทัย ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง อัตราการขยายพื้นที่ในนิคมมีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากโรงงานส่วนใหญ่มีการขยายกำลังการผลิต หรือมีการย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

สำหรับธุรกิจโรงงานให้เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของนิคมอุตสาหกรรมก็ได้รับผลประโยชน์จากการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมเช่นกัน ซึ่งคาดว่าธุรกิจสร้างโรงงานให้เช่าจะมีอัตราการเจริญเติบโตที่สูงกว่าการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม แนวโน้มการขยายตัวของผู้ผลิตที่เข้ามาดำเนินการผลิตที่ได้ให้ความสำคัญในการเช่าโรงงานในประเทศไทยมีมากขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตที่อยู่ในอุตสาหกรรมสนับสนุน และมีขนาดเล็ก รวมถึงความไม่แน่นอนและความเสี่ยงต่างๆ ที่เพิ่มขึ้นในโลกธุรกิจปัจจุบัน ทำให้มีแนวโน้มว่าความต้องการโรงงานให้เช่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

สภาวะการแข่งขันของตลาดการให้เช่าโรงงานในปัจจุบันยังคงไม่รุนแรง แม้ว่าผู้ประกอบการรายใหม่จะสามารถเข้าสู่ธุรกิจนี้ได้ไม่ยากนัก แต่เป็นการยากที่จะพัฒนาโรงงานให้เช่าให้มีความได้เปรียบทั้งในแง่ของปริมาณ โรงงาน และการกระจายตัวของทำเลที่ตั้งของโรงงานให้เช่า อีกทั้งการที่จะพัฒนาบริการที่เสนอให้แก่ลูกค้าได้อย่างครบวงจรจะต้องใช้เวลาดำเนินการพอสมควร ดังนั้นคาดหมายว่าการแข่งขันในธุรกิจนี้จะคงอยู่ในระดับที่ไม่สูงนักในอนาคตข้างหน้า

การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะลงทุนเพื่อให้ได้มาและมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน โรงงาน คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

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

ทั้งนี้ กำไรสุทธิ และกำไรสะสม ดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิ และกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นงวดบัญชีหรืองวดการดำเนินงานอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วย ลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม :

22 มีนาคม 2548

วันและเวลาเสนอขาย :

• **สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม**

ระหว่างวันที่ 21 พฤษภาคม ถึงวันที่ 25 พฤษภาคม 2550 รวม 5 วันทำการ

ระหว่างเวลา 8.30 น. – 15.30 น.

• **สำหรับบุคคลในวงจำกัด**

ระหว่างวันที่ 28 พฤษภาคม ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2550 รวม 2 วันทำการ

ระหว่างเวลา 8.30 น. – 15.30 น.

การขายหน่วยลงทุน :

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวน 39,500,000 หน่วย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

• สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม

เสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวน 39,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท (สิบบาท) โดยการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในสัดส่วน 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.78 หน่วยลงทุนใหม่ ในราคาหน่วยละ 10 บาท ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ณ วันที่ 4 พฤษภาคม 2550 เวลา 12.00 น. (โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนใหม่เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิ หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนใหม่ก็ได้)

ในกรณีที่มิได้จองซื้อหน่วยลงทุนใหม่เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนใหม่เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจากการจัดสรร หรือจองซื้อหน่วยลงทุนใหม่เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจากการจัดสรร ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวเกินสิทธิของตน

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนตาม “หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม” ได้ที่บริษัทจัดการ ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (2) ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งจำนวนให้แก่บริษัทจัดการ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) บริษัทจัดการ จะนำหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ สถานที่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ฝากหน่วยลงทุนไว้ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ตามข้อมูลที่ได้รับจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ ณ วันปิดสมุดทะเบียน

• สำหรับบุคคลในวงจำกัด

เสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ตามจำนวนที่เหลือจากการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบันหรือผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับบุคคลในวงจำกัด

- (1) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชี และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

- (3) บริษัทจัดการ จะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ สถานที่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ฝากหน่วยลงทุนไว้ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย) จำกัด ณ วันปิดสมุดทะเบียน

สำหรับผู้จองซื้อรายใหม่ที่ไม่เคยซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมาก่อน ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ :

- ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ หรือ
- ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมหรือผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทบุคคลในวงจำกัดที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง

การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดข้างล่างนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

ชื่อบัญชี :	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1
ประเภทบัญชี :	ออมทรัพย์
ชื่อธนาคาร :	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม

ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุน หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม พร้อมกับเช็คดราฟต์ มาถึงสถานที่ของบริษัทจัดการ ตั้งแต่วันที่ 21 พฤษภาคม ถึงวันที่ 25 พฤษภาคม 2550 ระหว่างเวลา 8.30 น. – 15.30 น.

กรณีจองซื้อต่ำกว่า 10 ล้านบาท

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง

- **กรณีจองซื้อตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป**

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีไขเงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาเสนอขายของผู้จองซื้อประเภท “บุคคลในวงจำกัด” จะสิ้นสุดลง

สำหรับบุคคลในวงจำกัด

ผู้จองซื้อต้องส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมกับเช็ค คราฟต์ มาถึงสถานที่บริษัทจัดการ ตั้งแต่วันที่ 28 พฤษภาคม ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2550 ระหว่างเวลา 8.30 น. – 15.30 น. กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีไขเงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง

การจัดสรรหน่วยลงทุน :

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวน 39,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท ออกเป็น 2 ส่วน ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 : จัดสรรหน่วยลงทุนใหม่จำนวน 39,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท (สิบบาท) โดยการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในสัดส่วน 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.78 หน่วยลงทุนใหม่ ในราคาหน่วยละ 10 บาท ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมซึ่งมีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ณ วันที่ 4 พฤษภาคม 2550 เวลา 12.00 น. (โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนใหม่เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิ หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนใหม่ก็ได้)

ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) บริษัทจัดการอาจนำหน่วยลงทุนที่เหลือนั้นมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวเกินสิทธิของตน

การดำเนินการของบริษัทจัดการ กรณีมีเศษหน่วยลงทุน :

ในกรณีการจัดสรรสิทธิ ตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มีได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตามมาเสนอขายและจัดสรรตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

- (2) ในกรณีที่มิหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

หากมีกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อตามข้อ (1) หรือ (2) ข้างต้น ให้บริษัทจัดการมีอำนาจนำหน่วยลงทุนที่เหลือนั้นมาจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทสถาบันหรือผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 2 : ในกรณีที่มิหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายและจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบันหรือผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง โดยจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนประเภทสถาบันหรือผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง ในราคาหน่วยละ 10 บาท

ในกรณีที่มิปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในส่วนที่ 2 เป็นจำนวนมากจนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อในส่วนที่ 2 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อในส่วนที่ 2 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าว จะไม่ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสตรีล 1

การจดทะเบียน / ชื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ :

การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน) :

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลัก
ทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

สถานที่ติดต่อซื้อขายหน่วยลงทุน :

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 130-132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 และ 17 - 18
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (02) 688-7777 โทรสาร (02) 688-7707-8

ผู้ดูแลผลประโยชน์ :

ธนาคารซิตี้แบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
โทรศัพท์ (02) 639-2000 โทรสาร (02) 639-2592-4

นายทะเบียนหน่วยลงทุน :

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
โทรศัพท์ (02) 688-7777 โทรสาร (02) 688-7801

ผู้สอบบัญชี :

นายรุทร เขาวนกะวี และ/หรือ นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล และ/หรือนางสาวสุมาลี รีวราบัณฑิต
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด
โทรศัพท์ (02) 264-0777, (02) 661-9190

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน :

บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด
โทรศัพท์ (02) 634-8500
บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด
โทรศัพท์ (02) 664-3125-9

ที่ปรึกษากองทุน :

Primo Asset Management Co., Ltd.
โทรศัพท์ (02) 661-9576

ที่ปรึกษาทางการเงิน :

การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน) :

-ไม่มี -

ที่ปรึกษาอื่น :

การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน) :

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวม แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน:

บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด
โทรศัพท์ (02) 657-7900, (02) 658-1250

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ :

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ (02) 676-4031

บริษัทจัดการ :

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 130-132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 และ 17 - 18
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (02) 688-7777 โทรสาร (02) 688-7707-8
www.ingfunds.co.th

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
(ณ 28 กุมภาพันธ์ 2550)

1. บริษัท แอตลาส แคปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด	ถือหุ้นร้อยละ	51.00
2. บริษัท ไอเอ็นจี อินชัวร์น อินเตอร์เนชั่นแนล บี.วี.	ถือหุ้นร้อยละ	49.00

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนของประเทศไทยและโลกอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้ประกอบการบางรายที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อค่าเช่าที่แก่กองทุนหรืออาจยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทุน

2. ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่มั่นคงทางการเมืองของประเทศไทยและประเทศในภูมิภาค อาจส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจและการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ

3. ความเสี่ยงจากนโยบายจากภาครัฐ

การเปลี่ยนแปลงนโยบายส่งเสริมจากภาครัฐ เช่น การเพิ่มเขตส่งเสริมการลงทุน หรือการเปลี่ยนสิทธิประโยชน์ในแต่ละเขต อาจส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนหรือขยายธุรกิจของผู้ประกอบการ ไปยังนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมใหม่ ที่ได้รับสิทธิประโยชน์ที่ดีขึ้น

4. ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จะผันแปรตามสภาวะเศรษฐกิจ สภาวะการแข่งขัน รวมถึงอุปสงค์และอุปทานในตลาด ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์

5. ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่างๆ

ภัยพิบัติที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม แผ่นดินไหว การจลาจล การนัดหยุดงาน เป็นต้น อาจเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ว่ากองทุนจะทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

6. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ อย่างไรก็ตามการกระจายของอสังหาริมทรัพย์ในหลายพื้นที่และมีผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม จะช่วยลดความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง

7. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

8. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องของหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนระยะยาว การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจมีไม่บ่อยนัก ดังนั้นอาจทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนขาดสภาพคล่อง

9. ความเสี่ยงจากการขายอสังหาริมทรัพย์

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อาจมีสภาพคล่องไม่มากนัก ดังนั้นการขายอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถขายได้ในระยะเวลาที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถขายได้ตามราคาที่ต้องการ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน		ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (Front – end Fee)		ไม่มี
1.2 ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน (Back - end Fee)		ไม่มี
1.3 ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (Switching Fee)		ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน		ตามที่จ่ายจริง
2.1 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน		ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน		ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ปัจจุบันยกเว้น ไม่เรียกเก็บ ¹
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน		ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ปัจจุบันยกเว้น ไม่เรียกเก็บ ¹
2.4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ - ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนำหน่วยลงทุนกับนายทะเบียน หน่วยลงทุน - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียน หน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษ		ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน กำหนด ตามที่จ่ายจริง
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee) ²		ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี **
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee Fee)		ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ** ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 30,000 บาทต่อเดือน ค่าธรรมเนียมข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่าย จ่ายอื่น ๆ นอกจากนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ในการตรวจสอบตราสารหนี้ของกองทุน ในอัตรา 10,000 บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนได้ เช่น ค่าใช้ จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาทต่อครั้ง
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน (Registrar Fee)		ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี **
3.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุน		เรียกเก็บตามอัตราและวิธีการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ที่ปรึกษาของกองทุนรวม ทั้งนี้ จะเรียกเก็บในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 4 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุน **

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสตรีล 1

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ต่อ)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.5 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ในการเสนอขายครั้งแรก จะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ในการเสนอขายครั้งแรก ** สำหรับการระดมเงินทุนครั้งต่อไป จะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของจำนวนเงินที่ระดมใหม่ในแต่ละครั้ง **
3.6 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เรียกเก็บตามอัตราและวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
3.7 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง
3.8 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย **
3.9 ค่าธรรมเนียมตัวแทน	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย **
3.10 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	
4.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 2,000,000 บาท **
4.2 ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก - เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ถึงนักลงทุนทั่วไป ทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน	ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 2,000,000 บาท ต่อครั้ง ** ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปีบัญชี **
5. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ *** 3	

หมายเหตุ

1. สำหรับค่าธรรมเนียมที่ปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บ จะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
2. หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเสียงข้างมากให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์นับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สิน กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จาก ระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง : หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา :

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี
- 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี
- 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
- 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
- 5 ปีบริบูรณ์ กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ ให้แก่บริษัทจัดการ

หมายเหตุ (ต่อ)

3. เนื่องจากเป็นรอบระยะเวลาบัญชีปีแรกจึงยังไม่สามารถคำนวณได้
- ** เป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน
- *** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

คำเตือน / ข้อเสนอแนะ

- ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม สามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน
- ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และควรขอดูบัตรประจำตัวของบุคคลดังกล่าวที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกให้ด้วย
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศ ต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบเพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียดสามารถขอได้ที่บริษัทจัดการ ตัวแทนสนับสนุนที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 17 เมษายน 2550