

13 มีนาคม 2556

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ กทร.301/2556 เรื่อง แจ้งแก้ไขกำหนดวันจัดส่งหนังสือและรับมติเห็นชอบของผู้ถือหุ้นรายละเอียดย่อยสำหรับการเพิ่ม
เงินทุนของกองทุนรวม การจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการ
กองทุนรวม

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) ได้มีหนังสือเลขที่ กทร. 229/2556 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์
2556 เรื่อง แจ้งวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นรายละเอียดย่อยในการขอมติความเห็นชอบเพิ่มทุนของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ ตามความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

บริษัทจัดการใคร่ขอแจ้งเลื่อนวันจัดส่งหนังสือและรับมติเห็นชอบของผู้ถือหุ้นรายละเอียดย่อย เนื่องจากบริษัทจัดการอยู่ในระหว่างการ
รอเอกสารยืนยันจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณามติของผู้ถือหุ้นรายละเอียดย่อย ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการ
ได้รับข้อมูลดังกล่าวครบถ้วนแล้วจะดำเนินการแจ้งกำหนดการจัดส่งหนังสือเพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้นที่แน่นอนให้ทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายทอมมี่ เตชะอุบล)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

22 กุมภาพันธ์ 2556

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ กทร. 229/2556 เรื่อง แจ้งวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการขอมติ
ความเห็นชอบเพิ่มทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. แบบรายงานการเพิ่มทุน (แบบ F53-4)
 2. สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของกองทุนร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ตามที่ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) (“กองทุนรวม”) ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานให้เช่า จำนวน 32 โรง โดยมีจำนวนเงินลงทุนของโครงการทั้งสิ้น 970,000,000 บาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) นั้น

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมในการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและโกดังสินค้า และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการของกองทุนรวม ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการจำเป็นต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมซึ่งกล่าวโดยสรุปได้ดังนี้

1. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 7 โรง รวมเนื้อที่ประมาณ 19 ไร่ 3 งาน 51.30 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2556 และลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินที่มีอายุคงเหลือประมาณ 23 ปี โดยกองทุนได้รับค้ำประกันที่จะได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 30 ปี และกรรมสิทธิ์ในอาคารโกดังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 17 โรง รวมเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 55 ตารางวา รวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและโรงงานหรือโกดังสินค้าที่จะลงทุน ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าว กองทุนรวมจะต้องจัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระอย่างน้อย 2 ราย เพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยราคาที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 (ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนในหรือมีไว้ของกองทุนรวมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินให้เช่าที่ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นกรรมสิทธิ์ของนายเฉลิม ฮวบแช่ม, นางสาวพรเพ็ญ ฮวบแช่ม, นายชัชวาล ฮวบแช่ม, นายชัยวัฒน์ ฮวบแช่ม และนายพูนศักดิ์ ฮวบแช่ม ตามลำดับ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังสินค้าให้เช่าดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด

บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้ง บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนเช่นกันและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม

2. จำนวนเงินที่จะเพิ่ม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

จำนวนเงินทุนของโครงการที่จะเพิ่มในครั้งนี้เป็นจำนวนไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) จากจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมเดิม จำนวน 970,000,000 บาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) เป็นจำนวนเงินทุนใหม่ไม่เกิน 1,770,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 80,000,000 หน่วย (แปดสิบล้านหน่วย) และสำหรับราคาหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยใช้วิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงราคาซื้อขายของหน่วยลงทุน M-II ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ในช่วงเวลาการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และคำนึงถึงสถานะตลาดโดยรวม และการตอบสนองและความต้องการของตลาด โดยราคาหน่วยลงทุนขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้จะไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท (สิบบาท) (ทั้งนี้ ให้ถือเอาตัวเลขที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยลงทุนที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในครั้งนี้ของกองทุนรวม) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 1. และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมซึ่งจะสร้างผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน นอกจากนี้การที่กองทุนรวมมีจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นจะเป็นที่น่ายินดีจากนักลงทุน และคาดว่าจะเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งกองทุนรวมจะสามารถกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

3. วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 เสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในครั้งนี้ทั้งหมดให้กับผู้ถือหุ้นรายเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายเดิม (Rights Offering) โดยผู้ถือหุ้นรายเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ ภายหลังจากจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายเดิมตามสิทธิ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นรายเดิมตามสิทธิ ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควร ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นรายเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ลงทุนในส่วนตัว 1 ให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นรายเดิมของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนดังกล่าวตามที่เห็นสมควร

หากบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในส่วนของที่ 1 และส่วนของที่ 2 ไม่เพียงพอสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามวัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร (ทั้งนี้ ให้ถือเอาตัวเลขที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม เป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่กองทุนรวมจะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท)

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลใดๆ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

4. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการของกองทุนรวม

4.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รวมถึงการปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน

บริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และวัตถุประสงค์การใช้เงินที่จะได้รับการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม ซึ่งรวมถึงการปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน

4.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวกับนโยบายการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

สืบเนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังครั้งแรกของกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2576) เนื้อที่ดิน 28 ไร่ 66.09 ตารางวา จากบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด แต่เนื่องด้วยเกณฑ์ปฏิบัติของการรับโอนสิทธิการเช่าของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) นั้น ได้กำหนดให้บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ยกเลิกสัญญาเช่ากับ กนอ. ก่อน หลังจากนั้นจึงให้กองทุนรวมเช่าทำสัญญากับ กนอ. ใหม่ และด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจึงได้สิทธิที่จะขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินจาก 21 ปี เป็น 30 ปี โดยที่กองทุนรวมไม่เสียค่าใช้จ่ายใดๆ ในการได้รับสิทธิดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าควรได้รับสิทธิขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม เพราะกองทุนรวมสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้มากขึ้นจากเดิม ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการเพื่อขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินจากเดิมที่มีอายุคงเหลือประมาณ 21 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2576) เป็นอายุสัญญาเช่า 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดอย่างน้อยประมาณวันที่ 17 ธันวาคม 2585)

ในการนี้บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ขอมติความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 7 โรง จากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยการรับโอนสิทธิการเช่าจาก บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี และได้รับค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 30 ปี ตลอดจนทำการซื้อทรัพย์สินประเภทที่ดินจำนวน 17 โรง จากบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด

เรื่องที่ 2 การเพิ่มจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมอีกไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 80,000,000 หน่วย (แปดสิบล้านหน่วย) และวิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้

เรื่องที่ 3 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่องที่ 4 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์ัสตรีเอล อินเวสเมนต์

4.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รวมถึงการปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน

4.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวกับนโยบายการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

เรื่องที่ 5 อื่นๆ (ถ้ามี)

พร้อมกันนี้ บริษัทจัดการจึงขอแจ้งให้ทราบว่าในการขอมติความเห็นชอบโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในเรื่องที่ 1 เรื่องที่ 2 และเรื่องที่ 3 นั้น ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในมติดังกล่าว หรือที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนหรือที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ซึ่งจะเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน”) ที่เกี่ยวข้อง และสำหรับการขอมติเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในเรื่องที่ 4 ต้องได้รับมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจึงขอแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการขอมติความเห็นชอบในวันที่ 8 มีนาคม 2556

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายทอมมี่ เตชะอุบล)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

**แบบรายงานการเพิ่มทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)
วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556**

ข้าพเจ้าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) (“กองทุนรวม”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทุนรวม ดังนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน

บริษัทจัดการมีความประสงค์จะเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) จากมูลค่าเงินลงทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 970,000,000 บาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) เมื่อรวมกันจะทำให้กองทุนรวมมีเงินลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 1,770,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 80,000,000 หน่วย (แปดสิบล้านหน่วย)

2. การจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

บริษัทจัดการคาดว่าจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 80,000,000 หน่วย (แปดสิบล้านหน่วย) โดยเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่คิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) และสำหรับราคาหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยใช้วิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงราคาซื้อขายของหน่วยลงทุน M-II ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ในช่วงเวลาการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และคำนึงถึงสถานะตลาดโดยรวม และการตอบสนองและความต้องการของตลาด โดยราคาหน่วยลงทุนขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้จะไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท (สิบบาท) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 รายละเอียดการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

บริษัทจัดการคาดว่าจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 80,000,000 หน่วย (แปดสิบล้านหน่วย) ออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 : จัดสรรเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างหมด โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเต็มที่ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเต็มที่เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควร

ส่วนที่ 2 : จัดสรรเพื่อเสนอขายส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ลงทุนในส่วนที่ 1 ให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนดังกล่าวตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

หากบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อใน ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ไม่เพียงพอสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามวัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนั้น บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร (ทั้งนี้ ให้ถือเอาตัวเลขที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม เป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่กองทุนรวมจะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท)

การจัดสรร	จำนวนหน่วย	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย ต่อหน่วย (บาท)	กำหนดการจองซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยลงทุน	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Rights Offering)	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนั้นทั้งหมด	กำหนดในภายหลัง	กำหนดในภายหลัง	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(1), (2), (3), (4) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	หน่วยลงทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(2), (3), (4) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม
ส่วนที่เหลือ ผู้จองซื้อทั่วไป (Public Offering)	หน่วยลงทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	-	กำหนดในภายหลัง	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(2), (3), (4) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม

หมายเหตุ

- วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มจะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม
- สำหรับราคาหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยใช้วิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงราคาซื้อขายของหน่วยลงทุน M-II ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ในช่วงเวลาการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และคำนึงถึงสถานะตลาดโดยรวม และการตอบสนองและความต้องการของตลาด โดยราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่จะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม บุคคลในวงจำกัด และผู้จองซื้อทั่วไปในครั้งนี้จะมียุทธศาสตร์ร่วมกัน

- (3) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อหน่วยลงทุนโดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิ หรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิ หรือเหตุใดก็ตาม ให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการนำหน่วยลงทุนที่เหลือนั้นมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่ตนได้รับจัดสรร ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร และหากมีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิดังกล่าว ให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการนำหน่วยลงทุนที่เหลือนั้นมาจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทสถาบันหรือผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้จองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่ 2 และให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงการกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยลงทุนและให้มีอำนาจแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วงให้ทำการดังกล่าว
- (4) หากบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าความต้องการของการลงทุนในหน่วยลงทุนในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ไม่เพียงพอสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามวัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร และให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงการกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยลงทุนและให้มีอำนาจแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วงให้ทำการดังกล่าว เป็นต้น

2.2 การดำเนินการของบริษัท กรณีที่มีเศษของหน่วยลงทุน

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

- กำหนดวันจัดส่งหนังสือขอมติเห็นชอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**
กำหนดปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการแสดงมติในวันที่ 8 มีนาคม 2556 และจะแจ้งวันจัดส่งหนังสือขอมติเห็นชอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป
- การขออนุญาตเพิ่มเงินทุน / การจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการขออนุญาต**
ภายหลังจากที่ได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- วัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม**
เพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน และเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- ประโยชน์ที่กองทุนรวมจะพึงได้รับจากการเพิ่มเงินทุน และการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขาย**
เพื่อให้กองทุนรวมมีทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้กองทุนรวมมีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ดีขึ้น นอกจากนี้การที่กองทุนรวมมีจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มมากขึ้นจะทำให้หน่วยลงทุนมีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มเงินทุน

เมื่อกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม กองทุนรวมจะมีขนาดที่เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และคาดว่าจะสามารถส่งเสริมให้การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น อีกทั้งกองทุนรวมสามารถกระจายความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้เพิ่มมากขึ้นด้วย

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นลงทุน เพื่อให้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มเงินทุน / จัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

เนื่องด้วยอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังสินค้าที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตั้งอยู่ที่ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยพื้นที่ดังกล่าวถือเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่งสินค้าไปยังสถานที่ต่างๆ เพราะอยู่ใกล้สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และเพื่ออำนวยความสะดวก ความรวดเร็วแก่การจราจร และการขนส่งอันเป็นกิจการสาธารณูปโภคในบริเวณดังกล่าว กรมทางหลวงชนบทจึงได้มีการประกาศการเวนคืนที่ดินในบริเวณนี้ เพราะมีความจำเป็นต้องขยายทางหลวงชนบทสายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 กับชอปปิงพลาซ่ากิโลเมตรที่ 39 ในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อที่ดินที่กองทุนรวมกำลังจะลงทุน อย่างไรก็ตาม บริษัท Thai Mott MacDonald จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาและผู้ออกแบบในการขยายถนนของกรมทางหลวงชนบทในครั้งนี้ได้ทำการตรวจสอบระยะแนวเวนคืนที่ดินของ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ในฐานะเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งนี้ พบว่ามีเขตทางใหม่ของถนนโครงการบางส่วนเข้ามาในบริเวณเขตที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนแต่จะไม่กระทบอาคารโกดังสินค้าที่กองทุนรวมจะลงทุนและใช้หาผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ระยะห่างของแนวเขตทางใหม่ที่ระบุนั้นเป็นเพียงการคาดประมาณซึ่งอ้างอิงจากขอบนอกของผิวถนน ส่วนระยะห่างและพื้นที่ที่จะถูกเวนคืนจริงนั้นจะสามารถทราบได้ต่อเมื่อเจ้าหน้าที่เวนคืนได้ทำการสำรวจจริงวัดอีกครั้ง

ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทจัดการจึงได้กำหนดแนวทางให้บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ในฐานะเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารโกดังสินค้าที่กองทุนรวมจะลงทุน จ่ายเงินค่าชดเชยความเสียหายให้แก่กองทุนรวม หากกองทุนรวมได้รับผลกระทบโดยระยะห่างของถนนและพื้นที่ที่ถูกเวนคืนจริงได้มีการล่งล้าเข้าไปถึงตัวอาคารโกดังสินค้าทำให้กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อไป โดยบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ยินยอมที่จะจ่ายเงินค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวม

9. ตารางระยะเวลาดำเนินการเพิ่มเงินทุน และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

9.1 กำหนดปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการแสดงมติในวันที่ 8 มีนาคม 2556

9.2 สำหรับกำหนดวันจัดส่งหนังสือขอมติให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อให้มีมติเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม การจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแจ้งให้ทราบในภายหลังจากที่ได้รับข้อมูลครบถ้วนแล้ว

บริษัทจัดการขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายทอมมี่ เตชะอุบล)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของกองทุนร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทุนรวมได้ดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ ความสัมพันธ์กับ กองทุนรวม : บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด มีความสัมพันธ์กับกองทุนรวม โดย บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 15.46 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2555 ส่วน บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ยังเป็น เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
3. ลักษณะทั่วไปของ รายการ : กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีดี จากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จำนวน 7 โรง รวมเนื้อที่ประมาณ 19 ไร่ 3 งาน 51.30 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือน พฤศจิกายน 2556 และลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินที่มีอายุคงเหลือประมาณ 23 ปี โดยกองทุนได้รับค้ำประกันที่จะได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 30 ปี จาก นายเฉลิม สวบแซม, นางสาวพรเพ็ญ สวบแซม, นายชัชวาล สวบแซม, นายชัยวัฒน์ สวบแซม และนายพูนศักดิ์ สวบแซม และซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารโกดังสินค้า จากบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด จำนวน 17 โรง รวมเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 55 ตารางวา โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 4
4. รายละเอียดทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม : 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 7 โรง ซึ่งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีดี ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

2. สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารโกดังสินค้า จำนวน 17 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้ง บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

4. รายละเอียดทรัพย์สิน : 1. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incentive fee) ในอัตรา
ที่กองทุนรวมจะลงทุน
เพิ่มเติม (ต่อ)

รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิ เบื้องต้น/รายได้ค่าเช่า*	ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (บาท/ตรม./เดือน)				
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
Year					
95-100%	1.7500	1.8025	1.8566	7.5000	7.7250
90 to <95%	1.6500	1.6995	1.7505	7.0000	7.2100
<90%	1.5000	1.5450	1.5914	6.5000	6.6950

* รายได้ค่าเช่า หมายถึง รายได้ที่กองทุนได้รับจากโกดังให้เช่า ในส่วนของค่าเช่าและค่าบริการ
ในแต่ละรอบปีบัญชี

* รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้น หมายถึง รายได้ค่าเช่าหักค่านายหน้า ค่าซ่อมแซมบำรุง
อสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ (ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ หมายถึง
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารทรัพย์สิน แต่ไม่รวมถึงค่าบริการจัดการกองทุน)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incentive fee) รวมสูงสุด
จะต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 4.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี

2. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับโกดังที่ว่างลงซึ่งมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปี
ขึ้นไปในอัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ของโกดังดังกล่าว
กรณีที่สัญญาเช่ามีระยะเวลาเช่าน้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่จะ
ได้รับการปรับลดจากอัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่า
เช่าจริง

3. ในกรณีที่ต่อสัญญา ค่านายหน้าในการต่อสัญญาสำหรับโกดังซึ่งมีระยะเวลาเช่าต่อสัญญา
ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไปในอัตรา 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่
ของโกดังดังกล่าว กรณีที่สัญญาเช่าที่ต่อสัญญามีระยะเวลาเช่าต่อสัญญาเช่าน้อยกว่า 3 ปี
ค่านายหน้าในการต่อสัญญาจะได้รับการปรับลดจากอัตรา 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ
ค่าบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าต่อสัญญาเช่าจริง

4. ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สินตามโครงการใน
อัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าการซื้อขายหรือการโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สินตาม
โครงการ (ยกเว้นกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่ม
เดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทุนรวม ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรายการดังกล่าวมีขนาดรายการอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 82.47 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 มกราคม 2556
- รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ส.น.29/2549 เรื่องการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยขนาดของรายการดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 มกราคม 2556 ซึ่งเท่ากับ 980,371,363.64 บาท โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การรับมติเห็นชอบของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว หรือที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนหรือที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ซึ่งจะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะซื้อ : มูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะซื้อจะไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) โดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ (1) บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด (2) บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะซื้อโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ราคาที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10
7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ภายใต้การพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการซื้อทรัพย์สิน : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทุนรวมมีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้น้อยลง รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทุนรวม
9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม : จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ในมูลค่าไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิม และบุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ประชาชนทั่วไป ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร
10. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ผ่านการอนุมัติจากบริษัทจัดการ เนื่องจากเป็นการเพิ่มช่องทางที่จะก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อพิจารณาเห็นชอบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม