

ประเภทกองทุน: กองทุนรวมหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ที่มีการกระจายการลงทุนน้อยกว่าเกณฑ์มาตรฐาน (specific fund)

มูลค่าโครงการ : 300 ล้านบาท

อายุโครงการ : ไม่กำหนด

วัตถุประสงค์ของกองทุน : ลงทุนในกองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมที่มุ่งลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพียงหมวดเดียว โดยเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นหลัก เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการจากอัตราค่าเช่าเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไปลงทุนและศักยภาพในการเติบโตในอนาคต โดยคำนึงถึงสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ เพื่อสามารถก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพและมั่นคง

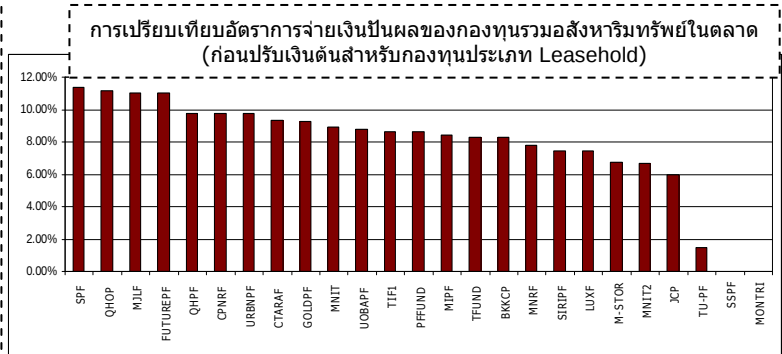
จุดเด่นของกองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวลท์ ฟันด์ (M-Property)

- จากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้หน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวลดลง จึงมีโอกาที่จะเข้าไปลงทุนในราคาต่ำกว่าราคาที่เหมาะสม ซึ่งเป็นจังหวะการลงทุนที่ดี
- หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนไปลงทุนนั้น มีการจ่ายผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ (ในรูปแบบของเงินปันผล) ดังนั้น ผลจากการที่ราคาตลาดปรับตัวลดลง (ต่ำกว่าราคาพาร์) จึงส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนดังกล่าวปรับตัวเพิ่มขึ้น

ปัจจัยหลักในการเลือกหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- ราคาปัจจุบันของหน่วยลงทุนที่มีราคาต่ำกว่าราคาที่เหมาะสม
- ประวัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุน
- รูปแบบการลงทุนของหน่วยลงทุน
- ความหลากหลายของประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน
- สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน โดยกองทุนจะกำหนดกลยุทธ์ เพื่อกำหนดสัดส่วนที่เหมาะสมเพื่อสร้างผลตอบแทนที่สูงสุด

Last Annually Dividend Yield



อย่างไรก็ตาม กองทุนสามารถเลือกลงทุนในตราสารทุนภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างได้ รวมถึง ตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งตราสารทุนดังกล่าวหรือให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับตราสารทุนหรือกลุ่มตราสารทุนนั้นๆได้ ทั้งนี้กองทุนจะไม่ลงทุนในตราสารทุนหมวดอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง

ที่มา : บลจ. เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน), www.settrade.com (ข้อมูล ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2552)

สถานการณ์ตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

- ปัจจุบันประเทศไทยมีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งสิ้น 25 กองทุน มีมูลค่าตลาดกว่า 57,000 ล้านบาท
- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงทุนในปัจจุบัน แบ่งออกได้ 5 ประเภท ดังนี้

ลงทุนใน	จำนวนกองทุน	รายได้จากการลงทุน	ปัจจัยที่มีผลกระทบ
อาคารสำนักงาน	5	การให้เช่าพื้นที่สำนักงาน	รายละเอียดค่าเช่า สัญญาเช่า ตลอดจนอัตราค่าเช่าเข้า-ออกของผู้เช่า
ที่พักอาศัย (บ้าน/อพาร์ทเมนท์)	9	การให้เช่าที่พักอาศัย	รายละเอียดค่าเช่า สัญญาเช่า ตลอดจนอัตราค่าเช่าเข้า-ออกของผู้เช่า
ศูนย์การค้าและโรงพยาบาล	3	การให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและโรงพยาบาล	การเช่าพื้นที่ และสัญญาเช่าในแต่ละศูนย์การค้า
โรงแรมและสนามบิน	5	ค่าธรรมเนียมในการใช้บริการสนามบิน รวมทั้งการให้เช่าพื้นที่ภายในโรงแรมและสนามบิน	อัตราค่าเช่าห้องพักของนักท่องเที่ยว และภาวะธุรกิจการท่องเที่ยว
โรงงาน/คลังสินค้า	3	การให้เช่าโรงงาน	ระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า การต่อเวลาเช่า ค่าเช่าโรงงาน และกลุ่มลูกค้าผู้เช่าโรงงาน

ตารางแสดงอัตราค่าเช่าเงินปันผลในอดีตเป็นรายไตรมาสในปี 09 ของ

Sector Property Fund

Date	Market Yield (%)
Q1/2009	9.39
Q2/2009	8.77
Q3/2009	8.18

ประเภทของทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน

แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

➢ แบบซื้อขาดเพื่อได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold)

➢ แบบซื้อสิทธิในการเช่า (Leasehold)

ซึ่งผู้ที่ลงทุนมีโอกาสได้รับเงินปันผลสูงกว่า Freehold เนื่องจากรวมส่วนของเงินต้นคืนให้ผู้ถือหน่วยในเงินปันผลแล้ว

ความเสี่ยงและแนวทางการบริหารความเสี่ยง

ความเสี่ยงในการบริหารกองทุน	แนวทางการบริหารความเสี่ยง
ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทุน	มีการพิจารณาเลือกประเภทของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในกลุ่มธุรกิจต่างๆ เพื่อกระจายความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อราคาของประเภททรัพย์สินที่ไปลงทุนได้ เนื่องจากทรัพย์สินของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไปลงทุนแต่ละประเภทนั้นมีปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้แตกต่างกันไป
ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาตราสาร	วิเคราะห์จากข้อมูลพื้นฐานของตราสาร และสภาพการณ์ของตลาด ณ ขณะนั้นรวมทั้งปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดสัดส่วนที่เหมาะสมในการกระจายการลงทุนในแต่ละอุตสาหกรรมและแต่ละรายบริษัท
ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องของตราสารที่ลงทุน	มีการพิจารณาถึงสภาพคล่องเป็นสำคัญ โดยคำนึงถึงปริมาณการซื้อขายของกองทุนนั้นให้อยู่ในระดับที่พอประมาณถึงมีสภาพคล่องสูงเพื่อความสะดวกในการบริหารกองทุน
ความเสี่ยงจากการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า	ใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์ความเสี่ยงแบบ Value-at-risk

การซื้อขายหน่วยลงทุน

- วันเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : 9 – 15 ตุลาคม 2552
- มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อครั้งแรก : 10,000 บาท
- มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อครั้งถัดไป : 1,000 บาท
- วันเวลาที่ขายหน่วยลงทุน : ทุกวันทำการ ตั้งแต่เวลา 8.30 – 15.30 น.
- วันเวลาที่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน แบ่งเป็น
 - กรณีปกติ : ทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน ตั้งแต่เวลา 8.30 ถึง 13.00 น. (แจ้งล่วงหน้าภายในวันที่ 1 ถึง 15 ของทุกเดือน)
 - กรณีรับซื้อคืนอัตโนมัติ : กำหนดให้วันที่ 25 ของทุกไตรมาสที่มีการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบอัตโนมัติ โดยหากเป็นวันหยุดทำการ จะกำหนดให้วันทำการถัดไปเป็นวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบอัตโนมัติแทน
- มูลค่าการรับซื้อคืนขั้นต่ำ : ไม่มีกำหนด
- ยอดคงเหลือขั้นต่ำ : ไม่มีกำหนด

*ทั้งนี้ ขอสงวนสิทธิ์ในการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยอัตโนมัติ โดยนักลงทุนสามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ตามรายละเอียดโครงการ

ค่าธรรมเนียมหลักและค่าใช้จ่ายหลัก (ไม่รวม VAT)

ค่าธรรมเนียมหลักที่เรียกเก็บจากกองทุน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน)

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ : ไม่เกิน 1% ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ : ไม่เกิน 0.07% ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 0.1% ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมการจัดตั้ง : ไม่เกิน 1.0%*
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง

*ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันจดทะเบียนกองทุน

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)

- ค่าธรรมเนียมการเสนอขายหน่วยลงทุน : ไม่เกินร้อยละ 1.0*
- ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน : ไม่เกินร้อยละ 0.50
- ค่าธรรมเนียมการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุน : ไม่มี
- ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน : 50 บาท/ 1 รายการ
- ค่าธรรมเนียมการโอนเงินค่าซื้อและขายคืน (ถ้ามี): ตามที่จ่ายจริง

*หลัง IPO

ผู้จัดการกองทุน นายทะเบียนกองทุน และผู้ดูแลผลประโยชน์

- ผู้จัดการกองทุน / นายทะเบียนกองทุน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคารซีทีบีเอ็ม เอ เอ สาขากรุงเทพ

สถานที่ติดต่อซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ชั้น G และชั้น 21-23 อาคารคอสโตนท์ทาวเวอร์ เลขที่ 199 ถ.รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กทม. 10110
สามารถติดต่อเจ้าหน้าที่วางแผนการลงทุนของท่าน

MFC มั่นสมองทางการลงทุนที่คุณวางใจ

MFC เป็นบริษัทจัดการกองทุนแห่งแรกของประเทศไทย มีประสบการณ์ด้านการบริหารกองทุนยาวนานกว่า 30 ปี
MFC ได้รับความไว้วางใจจากผู้ลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศให้บริหารสินทรัพย์มูลค่ากว่า 227,507 ล้านบาท (ณ 30 มิ.ย. 52)
MFC มั่นคงด้วยผู้ถือหุ้นภาครัฐ ได้แก่ กระทรวงการคลัง และธนาคารออมสิน

คำเตือน

เอกสารนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวน ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือผู้สนับสนุน การขายหรือรับซื้อคืน การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน
ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาถึงความเสี่ยงและข้อมูลอื่นๆ ในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน
การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน