

= I-REITs 10 =

กองทุนรวมกองแรกของไทยที่ลงทุนใน
หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ

Active Management เพื่อสร้างผลตอบแทนตามเป้าหมาย10% ภายใน 1 ปี



ประเภทกองทุน: กองทุนรวมหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ
ที่มีการกระจายการลงทุนน้อยกว่าเกณฑ์มาตรฐาน (specific fund)

มูลค่าโครงการ : 1,000 ล้านบาท

อายุโครงการ :

1. ไม่กำหนด หรือ
2. กองทุนจะเลิกโครงการเมื่อมูลค่าหน่วยลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 113 ของมูลค่าที่ตราไว้
ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนที่คืนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 110 ของมูลค่าที่ตราไว้ ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่
ถัดจากวันที่สำนักงานรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม โดยกองทุนจะทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยอัตโนมัตินับจาก
วันที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว (สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายละเอียดโครงการ)

วัตถุประสงค์ของกองทุน : เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ลงทุนไทยที่ต้องการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ใน
ต่างประเทศ ในการสร้างผลตอบแทนที่ดีและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนของผู้ลงทุน โดยแสวงหาโอกาสการลงทุนที่
มากกว่าภายในประเทศ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนต้องสามารถรับความเสี่ยงของการลงทุนในต่างประเทศได้ รวมทั้งมีความรู้ความเข้าใจถึง
ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภาพรวมเศรษฐกิจและการลงทุนในต่างประเทศ

นโยบายการลงทุน

- ลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ
โดยสามารถลงทุนในหลักทรัพย์ดังนี้
- **Exchange Traded Fund (ETF)** ภายใต้
อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์
- **Real Estate Investment Trusts (REITs)** และ
Property Fund เป็นต้น
- หุ้นภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ใน
ประเทศต่างๆ ทั่วโลก
- ทั้งนี้จะมีการป้องกันความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตรา
แลกเปลี่ยนเงินตราตามความเหมาะสมกับสถานการณ์ในแต่ละ
ขณะ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจที่ผู้จัดการกองทุน

การลงทุนใน REIT

ลงทุนโดยตรงใน REIT

- REIT มีการจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลก
- ปัจจุบัน มี 14 ประเทศที่มีการจัดตั้ง REIT เพื่อเข้าไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และส่วนที่เกี่ยวข้อง
- ลงทุนผ่าน REIT ETF (Exchange Traded Fund)**
- REIT ETF เป็นกองทุนเปิดที่สามารถซื้อขายได้บนตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลก
เสมือนหุ้นตัวหนึ่ง
- ผลตอบแทนของ REIT ETF จะใกล้เคียงกับผลตอบแทนของดัชนีอ้างอิง
- สินทรัพย์ที่กองทุนถือ คือ REIT ทั่วโลก เป็นพอร์ตการลงทุนในดัชนีอ้างอิง

ตัวอย่างผลการดำเนินงานของ REIT ETF

	2009 YTD
FTSE EPRA/NAREIT Developed Index	32.43%
Global Property Research Global 250	29.16%
Dow Jones Global Select Real Estate Securities	25.98%

ที่มา : BNY Mellon Asset Management, as of September 09

REIT คืออะไร

REITs หรือ Real Estate Investment Trusts

- ✓ เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหญ่ ๆ
- ✓ REITs มีโอกาสลงทุนในทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ให้
มากขึ้น จากการเข้าไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่ หรือการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม
- ✓ โดยมีการบริหารงานแบบ Active Management เพื่อสร้าง
ผลตอบแทนและดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- ✓ มีสภาพคล่องสูง สามารถซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลก

ทำไมต้องลงทุนใน REIT

ผลตอบแทนดี

- ✓ ผลตอบแทนจากการลงทุนหลังผ่านช่วงตลาดซบเซา เริ่มเข้าสู่
ระยะเริ่มต้นของการสร้างผลตอบแทนที่ดีและเป็นไปอย่างยั่งยืน
- ✓ นโยบายและอัตราดอกเบี้ยของการจ่ายเงินปันผลที่สม่ำเสมอ

ความผันผวนต่ำ

- ✓ มีความผันผวนลดลงและมีการปรับตัวบ้างเล็กน้อย ในทิศทางขาขึ้น
- การกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน**
- ✓ มีความสัมพันธ์อยู่ในระดับต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์อื่นๆ เช่น
หุ้นหรือตราสารหนี้
- ✓ มีความสัมพันธ์อยู่ในระดับต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั่วโลก

ปัจจัยสนับสนุนการลงทุนใน REIT

โอกาสในการลงทุนเพื่อสร้างผลตอบแทน

- ✓ ในช่วงต้นปี 09 REITs ได้ปรับตัวลดลงกว่า 77% ซึ่งได้เริ่มมีการปรับตัวขึ้นโดยยังคงห่าง
จากระดับสูงสุด 50%
- ✓ ดังนั้น REITs ยังคงมีโอกาสนในการปรับตัวเพิ่มขึ้นอีก 100% ในการที่สร้างผลตอบแทนให้
อยู่ในระดับเดิมได้
- ✓ ทั้งนี้เศรษฐกิจโลกยังคงเป็นตัวผลักดัน ที่จะส่งผลให้การดำเนินธุรกิจต่างๆ ในอุตสาหกรรม
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นพื้นฐานหลักให้กลับมาสร้างผลตอบแทนที่ดี

คาดการณ์การปรับตัวของ REIT ในปี 2009-2011



MFC Target Fund ที่ลงทุนในต่างประเทศและสามารถปิดโครงการได้สำเร็จในปี 2552

ชื่อกองทุน	ผลตอบแทนเป้าหมายที่เข้าเงื่อนไขการเลิกโครงการ	ผลตอบแทนจริงที่จ่ายผู้ถือหน่วย*	วันที่จดทะเบียน	วันที่เลิกโครงการ	คิดเป็นระยะเวลาการบริหารกองทุน (โดยประมาณ)
I-OIL 15S1	15%	15.6%	18 มี.ค.52	3 มิ.ย. 52	2 เดือน 16 วัน
I-BRIC Recovery	10%	14.0%	15 ส.ค. 51	8 มิ.ย. 52	9 เดือน 24 วัน
I-BRIC Recovery2	10%	11.13%	30 ก.ค. 52	20 ต.ค. 52	2 เดือน 21 วัน
I-Energy 10	10%	11.55%	3 ก.ค. 52	28 ต.ค. 52	3 เดือน 25 วัน

*ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

ความเสี่ยงและแนวทางการบริหารความเสี่ยง

ความเสี่ยงในการบริหารกองทุน	แนวทางการบริหารความเสี่ยง
การกระจายการลงทุนของกองทุน	มีการพิจารณาประเภทของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถึงทรัพย์สินที่จะลงทุน ในกลุ่มธุรกิจต่างๆ เพื่อกระจายความเสี่ยง เนื่องจากทรัพย์สินของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถึงทรัพย์สินที่ไปลงทุนแต่ละประเภทนั้นมีปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้แตกต่างกันไป
ความผันผวนของราคาตราสาร	วิเคราะห์จากข้อมูลพื้นฐานของตราสาร และสภาพการณ์ของตลาด ณ ขณะนั้นรวมทั้งปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดสัดส่วนที่เหมาะสมในการกระจายการลงทุนในแต่ละอุตสาหกรรมและแต่ละรายบริษัท
การขาดสภาพคล่องของตราสารที่ลงทุน	มีการพิจารณาถึงสภาพคล่องเป็นสิ่งสำคัญ โดยคำนึงถึงปริมาณการซื้อขายของกองทุนนั้นให้อยู่ในระดับที่พอประมาณถึงมีสภาพคล่องสูงเพื่อความคล่องตัวในการบริหารกองทุน
อัตราแลกเปลี่ยน	พิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศ ตามความเหมาะสมและสภาพการณ์ในแต่ละขณะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจที่ผู้จัดการกองทุนเห็นเหมาะสม
การลงทุนในต่างประเทศ	บริษัทจัดการได้พัฒนาเครื่องมือ Country Scorecard เพื่อประเมินสถานการณ์ทางการเมือง แนวโน้มนโยบายการเมืองและการคลัง ตลอดจนปัจจัยพื้นฐานของประเทศ เพื่อประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศต่างๆ

การซื้อขายหน่วยลงทุน

- วันเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : ประมาณวันที่ 30 พ.ย. – 8 ธ.ค. 2552
- เสนอขายครั้งถัดไป : วันทำการแรกถัดจาก วันครบอายุกองทุน 1 ปี เป็นต้นไป
- ขั้นต่ำของการซื้อครั้งแรก : 10,000 บาท
- ขั้นต่ำของการซื้อครั้งถัดไป : 1,000 บาท

*ทั้งนี้ ขอสงวนสิทธิ์ในการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยอัตโนมัติ โดยนักลงทุนสามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ตามรายละเอียดโครงการ

ค่าธรรมเนียมหลักและค่าใช้จ่ายหลัก (ไม่รวม VAT)

ค่าธรรมเนียมหลักที่เรียกเก็บจากกองทุน

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ : ไม่เกิน 2% ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ : ไม่เกิน 0.07% ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 0.1% ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมการจัดตั้ง : ไม่เกิน 2.0%*
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง

*ของมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันจดทะเบียนกองทุน

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- ค่าธรรมเนียมการเสนอขายหน่วยลงทุน : ไม่มี
- ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน : ไม่มี
- ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน : ไม่มี
- ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน : 50 บาท/ 1 รายการ
- ค่าธรรมเนียมการโอนเงินค่าซื้อและขายคืน (ถ้ามี): ตามที่จ่ายจริง

ผู้จัดการกองทุน นายทะเบียนกองทุน และผู้ดูแลผลประโยชน์

- ผู้จัดการกองทุน / นายทะเบียนกองทุน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนากร ชิตต์เมงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ

สถานที่ติดต่อซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ชั้น G และชั้น 21-23 อาคารคอสโมสทาวน์เวเวอร์ 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 ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน / การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน / การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาถึงความเสี่ยงและข้อมูลอื่นๆ ในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน / การกำหนดอัตราผลตอบแทนในเงื่อนไขการเลิกกองทุน มิได้เป็นการรับประกันหรือทำให้คาดหวังว่าผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนตามนั้น / เนื่องจากกองทุนมิได้ป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนและหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่า เงินลงทุนเริ่มแรกได้ / กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี อินเทอร์เน็ตชั้นเนล เรียวเอสเตท เทน ฟันด์ อย่ระหว่างรอการขออนุมัติจัดตั้งจากสำนักงาน ก.ล.ด ขออภัยการเปลี่ยนแปลงการลงลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน