

## ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

### กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซียล คอมเพล็กซ์

- ◆ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน
- ◆ กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
- ◆ กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นและส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

- ชื่อโครงการจัดการ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซียล คอมเพล็กซ์

- ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) :

T.U. DOME RESIDENTIAL COMPLEX PROPERTY FUND

- ชื่อย่อ :

TU-PF

- ประเภทโครงการ:

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

- ลักษณะโครงการ :

ระบุเฉพาะเจาะจง

- **อายุโครงการ :**

ไม่กำหนดอายุโครงการ

- **จำนวนเงินทุนของโครงการ :**

1,065,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านห้าล้านบาท)

- **เงื่อนไข :**

ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้บริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้เพื่อให้กองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

- **มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย :**

10 บาท ต่อหน่วย

- **จำนวนหน่วยลงทุน :**

106,500,000 หน่วย (หนึ่งร้อยหกสิบล้านห้าแสนหน่วย)

- **ประเภทหน่วยลงทุน :**

ระบุชื่อผู้ถือ

- **ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย :**

10 บาท

- **มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ :**

2,000 บาท (สองพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท

- **วัตถุประสงค์โครงการ :**

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ โดยนำเงิน ที่ได้จากการระดมเงินทุน ไปซื้อ เช่า เช่าช่วง รับ โอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา สักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมทั้งให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

• นโยบายการลงทุนและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน :

การลงทุนครั้งแรก :

กองทุนมีแผนการที่จะระดมเงินทุนเพื่อนำไปลงทุนในโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งกำลังจะก่อสร้างขึ้นบนที่ดินซึ่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) เป็นเจ้าของ โดยกองทุนคาดว่าโครงการดังกล่าวจะเป็นที่รองรับความต้องการที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา คณาจารย์ และนักวิชาการต่าง ๆ ที่เพิ่มมากขึ้นทุกปี อีกทั้งเพื่อเป็นการจัดระเบียบหอพัก และที่อยู่อาศัยของนักศึกษาและบุคลากร ให้ได้มาตรฐาน ให้เหมาะสมต่อการควบคุมสภาพแวดล้อมและความปลอดภัย

เมื่อโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ดังกล่าวแล้วเสร็จ กองทุนจะดำเนินการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีอายุการเช่าประมาณ 30 ปี เพื่อนำมาจัดหาผลประโยชน์ โดยให้เช่าช่วงและบริการกับนักศึกษา คณาจารย์ และนักวิชาการต่าง ๆ เป็นหลัก ซึ่งในเบื้องต้น มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะเป็นผู้บริหารทรัพย์สินในส่วนของหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ดังกล่าวนี้ให้กับกองทุน และกองทุนอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นมาดำเนินการบริหารจัดการในส่วนพื้นที่เพื่อการค้า ที่เป็นร้านค้ารวมผสม และพื้นที่สำนักงาน (ถ้ามี) อาทิเช่น ร้านค้าปลีก ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ หรือโรงโบว์ลิ่ง (ถ้ามี) ฯลฯ

ในระหว่างที่รอให้โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในตราสารภาครัฐ ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ตามที่เห็นสมควร

อนึ่ง หากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว เช่น ทรัพย์สินที่เช่ามิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องของมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นต้น กองทุนอาจพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนอาจพิจารณาปิดกองทุนโดยมิได้ลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เลยก็ได้ (โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว) หรืออาจดำเนินการสรรหาทรัพย์สินใหม่ที่น่าสนใจมาลงทุนแทน (โดยจะขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน)

เพื่อดำเนินการให้บรรลุหลักการข้างต้น กองทุนจะมีขั้นตอนการจัดตั้ง/บริหาร/และลงทุน ดังต่อไปนี้

1. เมื่อระดมเงินทุนและจดทะเบียนกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้วเสร็จ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาว กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทั้งนี้ โดยบริษัท เอกค้าไทย จำกัด (“เอกค้าไทย”) จะเข้าเป็นคู่สัญญาในเช่าสัญญาเช่าระยะยาวนี้ด้วย

ทั้งนี้ ในเบื้องต้น คาดว่า สัญญาเช่าระยะยาวจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไข ภายใต้หลักการที่สำคัญบางประการที่เกี่ยวข้อง กับกองทุนรวม ดังนี้ คือ

- มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและกองทุนรวมจะตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยก่อนเริ่มระยะเวลาการเช่า เอกค้าไทยตกลงจะก่อสร้างอาคารลงในที่ดินของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์โดยค่าใช้จ่ายของเอกค้าไทยเอง ทั้งนี้ เอกค้าไทยจะต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จและส่งมอบอาคารให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และตกลงให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ภายในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันลงนามในสัญญาเช่าระยะยาว เพื่อให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีกรรมสิทธิ์ในอาคาร เพื่อนำให้กองทุนรวมเช่าต่อไป ทั้งนี้ คาดว่าส่วนอาคารหอพักนักศึกษาจะแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤษภาคม 2550 และส่วนอาคารเซอร์วิสและพื้นที่เช่า จะเสร็จประมาณเดือน

## หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

กรกฎาคม 2550 อนึ่ง อาคารซึ่งจะส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะต้องมีคุณสมบัติตามมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว

- สัญญาเช่าระยะยาวจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า
- ณ วันลงนามในสัญญาเช่าระยะยาว กองทุนรวมจะชำระเงินเพื่อประกันการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าระยะยาวที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต่อมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นจำนวนเงินทั้งหมด 173.5 ล้านบาท (“เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว”) โดยจะจ่ายเงินให้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นจำนวน 25 ล้านบาท และให้กับเอคคาไทยเป็นจำนวน 148.5 ล้านบาท ทั้งนี้ หากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งรวมถึงกรณีที่เอคคาไทยไม่สามารถส่งมอบอาคารและดำเนินการให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และกองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวได้ โดยเอคคาไทยตกลงจ่ายเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่เท่ากับเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งเท่ากับ 173.5 ล้านบาท และเนื่องจากเอคคาไทยจะเป็นผู้จ่ายเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จึงไม่จำเป็นต้องคืนเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่า จะไม่มีการคืนเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวทั้งหมดดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม โดยจะถือว่าเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวทั้งหมดดังกล่าวเป็นค่าเช่าและค่าตอบแทนซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม

เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมจะต้องชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยเป็นเงินที่ต้องชำระจำนวนประมาณ 841.5 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาเช่าระยะยาว กองทุนรวมจะจ่ายให้แก่เอคคาไทยในวันจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าระยะยาว และจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ในอัตราปีละ 3 ล้านบาท โดยจะมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี อนึ่ง ค่าเช่าและค่าตอบแทนสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าอาจมีการปรับเพิ่มหรือลดได้โดยประมาณ ไม่เกินร้อยละ 20 ของค่าเช่าและค่าตอบแทนที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

2. ในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะลงทุนในตั๋วเงินคลัง (T-Bill) / พันธบัตรรัฐบาล (Government Bond) อายุประมาณไม่เกิน 1 ปี เดือนตามที่กองทุนรวมเห็นสมควร รวมถึงตราสารหนี้อื่นใดและ/หรือเงินฝาก ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดและกองทุนรวมเห็นสมควร เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่แน่นอน

3. เพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายหากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งรวมถึงกรณีที่เอกอัครราชทูตไทยไม่สามารถส่งมอบอาคารหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้ตามเงื่อนไขหรือระยะเวลาที่กำหนดหรือการก่อสร้างอาคารไม่เป็นไปตามแบบแปลน รายละเอียดของอาคาร และมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่จะได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว กองทุนจะพิจารณากำหนดให้สัญญาเช่าระยะยาวที่จะได้จัดทำขึ้นมีเงื่อนไขให้เอกอัครราชทูตชดเชยให้แก่กองทุน เพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราเท่ากับร้อยละ 8.00 ต่อปีของเงินที่นำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์สินของกองทุน (“ค่าชดเชย”) โดยคำนวณนับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนจนถึงวันที่กองทุนได้รับชำระค่าชดเชยดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าหรือพิจารณาปิดกองทุน ผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทุนจะดำเนินการเรียกร้องค่าชดเชย ให้แก่กองทุนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาเช่าระยะยาวอีกด้วย

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

รายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หอพัก) ราคาประเมิน (ตามแบบการก่อสร้าง - เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังสร้างไม่เสร็จ)

ลำดับที่	รายการ	รายละเอียด <sup>2</sup>	ราคาประเมิน <sup>3</sup> โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2549)	ราคาประเมิน <sup>3</sup> โดย บริษัท โปร แอฟไพร์ซัล จำกัด (ณ วันที่ 25 กรกฎาคม 2549)	ค่าเช่าและค่าตอบแทน <sup>1,4</sup> (บาท)
1	สิทธิการเช่าที่ดิน อายุการเช่าประมาณ 30 ปี	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของ โฉนด เลขที่ 1388 ตั้งอยู่ ณ ตำบล ท่าโขลง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี พื้นที่ประมาณ 12 ไร่ 250 วา	28,300,000.00	-	25,000,000.00
2	สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุการเช่าประมาณ 30 ปี				
2.1	อาคารหอพัก หลังที่ 1	อาคารสูง 9 ชั้น อาคารที่ 1 จำนวนห้องพัก 392 ห้อง โดยประมาณ จำนวนพื้นที่ร้านค้า 4,000 ตรม. โดยประมาณ	270,400,000.00	281,500,000.00	246,500,000.00
2.2	อาคารหอพัก หลังที่ 2	อาคารสูง 9 ชั้น อาคารที่ 2 จำนวนห้องพัก 392 ห้อง โดยประมาณ จำนวนพื้นที่ร้านค้า 4,000 ตรม. โดยประมาณ	270,400,000.00	281,500,000.00	246,500,000.00
2.3	อาคารหอพัก หลังที่ 3	อาคารสูง 9 ชั้น อาคารที่ 3 จำนวนห้องพัก 448 ห้อง โดยประมาณ จำนวนพื้นที่ร้านค้า 2,000 ตรม. โดยประมาณ	219,400,000.00	242,400,000.00	243,700,000

รายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หอพัก) ราคาประเมิน (ตามแบบการก่อสร้าง - เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังไม่เสร็จ)

ลำดับที่	รายการ	รายละเอียด <sup>2</sup>	ราคาประเมิน <sup>3</sup> โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2549)	ราคาประเมิน <sup>3</sup> โดย บริษัท โปร แอฟไพร์ซัล จำกัด (ณ วันที่ 25 กรกฎาคม 2549)	ค่าเช่า และค่าตอบแทน <sup>1,4</sup> (บาท)
	รวม หอพัก 3 อาคาร พื้นที่รวม 59,000 โดยประมาณ	พื้นที่ร้านค้าให้เช่า 10,000 ตารางเมตร โดยประมาณ จำนวนห้องพักทั้งหมด 1,232 ห้อง โดยประมาณ	760,200,000.00	805,400,000.00	736,700,000.00
2.4	อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ พื้นที่รวม 19,000 โดยประมาณ	อาคารสูง 10 ชั้น 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 302 ห้อง โดยประมาณ พื้นที่ร้านค้าให้เช่ารวม 1,600 ตารางเมตร โดยประมาณ สระว่ายน้ำและพื้นที่โดยรอบขนาด 865 ตาราง เมตร โดยประมาณ	232,400,000.00	369,800,000.00	253,300,000.00
		รวม	<b>1,020,900,000.00<sup>5</sup></b>	<b>1,175,200,000.00<sup>5</sup></b>	<b>1,015,000,000.00<sup>5</sup></b>

- ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวม 1,020,900,000.00 บาท ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2549 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวม 1,175,200,000.00 บาท ณ วันที่ 25 กรกฎาคม 2549 โดยบริษัท โปร แอฟไพร์ซัล จำกัด
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าห้องพัก (ก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม) เมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จ ประมาณ 73 ล้านบาท/ปี (คำนวณจากอัตราการใช้ห้องพัก 100% ในช่วงเปิดทอม และ 50% ในช่วงปิดทอม และ อัตราค่าเช่าต่อห้องที่ 5,400 บาทต่อห้องต่อเดือน) และทั้งนี้ ประมาณการรายได้ดังกล่าวมิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต

หมายเหตุ :

1. โปรตพิจารณารายละเอียดที่กำหนดในมีขึ้นขั้นตอนการจัดตั้ง/ บริหาร/ และลงทุนตามที่กำหนดไว้ข้างต้นประกอบ
2. รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประเมินราคาตามแบบก่อสร้าง ภายใต้ข้อสมมุติฐาน ดังนี้
  - การก่อสร้างเริ่มดำเนินการ และแล้วเสร็จในช่วงระยะเวลา พ.ศ. 2549 - 2550
  - การก่อสร้างเป็นไปตามแบบ และหรือกำหนดที่ได้วางไว้ มิได้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง อย่างมีนัยสำคัญ
  - สภาพโดยรวมของภาวะเศรษฐกิจ และ/หรือราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน มิได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
3. ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรายแปลง ได้รวมมูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการแล้ว
4. ค่าเช่า
  - มีค่าเช่าที่ดินรายปีในอัตรา ปีละ 3 ล้านบาท โดยจะมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี
  - ราคาที่เช่าจริงนั้น อาจมีการบวก เพิ่ม/ลดประมาณ ไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้ตกลงไว้ แต่ทั้งนี้ จะไม่เกินราคาประเมินครั้งล่าสุด ที่กองทุนจะจัดให้มีการประเมินอีกครั้งหนึ่งตามการก่อสร้างจริง
5. ราคาซึ่งได้รวมราคาสิทธิการเช่าที่ดิน อายุการเช่าประมาณ 30 ปี



## หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์

อาคารหอพัก จำนวน 3 หลัง (อาคาร) อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 1 หลัง และสิทธิในที่ดินตามที่ปรากฏในตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ดังกล่าว เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนมุ่งหมายจะลงทุนภายหลังจากสร้างแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทจัดการจะเลือกเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามลำดับที่กำหนดไว้ในตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่กองทุนจะลงทุนดังนี้

1. ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ 550,000,000 บาท บริษัทจัดการจะเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลำดับที่ 1 ลำดับที่ 2.1 และ 2.2
2. ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้เกินกว่า 500,000,000 บาทแต่ไม่เกิน 1,035,000,000 บาท กองทุนรวมจะเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลำดับที่ 2.3 และ 2.4 ตามลำดับ โดยคำนึงถึงจำนวนทุนที่บริษัทจัดการสามารถระดมได้

อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่สามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่าบางรายการเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ หรือเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว หรือมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้รับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าเพียงบางส่วน หรือเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรือพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดหรือพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าเพียงบางส่วน โดยในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าอาคารใดไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนในอาคารดังกล่าวในกรณีที่มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น หรืออาจพิจารณาปิดกองทุน และชำระบัญชี พร้อมคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าเลยก็ได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว ทั้งนี้กองทุนจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสิ่งสำคัญ หรืออาจพิจารณาดำเนินการสรรหาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่น่าสนใจมาลงทุนแทนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (โดยจะขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน)

### ข้อสังเกต :

1. กองทุนจะอนุญาตให้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่อยู่ร่วมใน โครงการอาคารหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์สามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่กองทุนเป็นเจ้าของสิทธิได้ (เฉพาะในบริเวณโครงการ)
2. ทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน อาจเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่เช่าจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งในที่นี้คือ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
3. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ทั้งนี้ หากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนเป็นไปตามนโยบายและแผนการลงทุน และ/หรือ ตามตารางสรุปดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและ/หรือได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการลงทุนของกองทุนทุกรายแล้ว โดยไม่ต้องดำเนินการขอมติเสียงข้างมากแต่อย่างใดอีก

### การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจลงทุนเพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ และนโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก

- **นโยบายการจ่ายเงินปันผล :**

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิ และกำไรสะสม ดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิ และกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

1. กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม
2. รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรก และการเสนอขายครั้งต่อ ๆ ไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นงวดบัญชีหรืองวดการดำเนินงานอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

### เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

**เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน :**

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย
  - (2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
    1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
    2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
    3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
  - (3) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
  - (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน
- วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม :

21 กันยายน 2549
  - วันและเวลาเสนอขายครั้งแรก :

ระหว่างวันที่ 22 กันยายน – 2 ตุลาคม 2549 เวลา 8.30 น. – 15.30 น.
  - การขายหน่วยลงทุน :

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัท จัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,000 (สองพันบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)

    - (1) เสนอขายหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1”) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

- (2) เสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่นักลงทุนทั่วไป นอกจากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้แก่ บุคคล นิติบุคคล ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทเงินทุน บริษัทประกันภัย บริษัทประกันชีวิต เป็นต้น (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2”) ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ในกรณีใดก็ตาม บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง เกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

#### การรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่สั่งซื้อและปิดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการนี้ของธนาคารดังต่อไปนี้

- ธนาคารซีทีบีแบงก์ เอ็น.เอ. สาขากรุงเทพฯ
- ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) สาขาเพชรบุรี
- ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) สาขาสุขุมวิท
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาดอนเมือง
- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
- ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
- ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) สาขาสาทร
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาดอนเมือง
- ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สั่งซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

กรณีสั่งซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีไม่เงินสด ผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

• การจัดสรรหน่วยลงทุน :

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้ตั้งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้เพื่อให้กองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนสามารถลงทุนได้ ซึ่งจำนวนเงินที่อาจจะมีการคืนให้แก่ผู้จองซื้อ นั้น คือจำนวนเงินที่เหลือหลังจากการประมาณการซื้อทรัพย์สินบางรายการตามจำนวนรายการที่กำหนดและหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยจำนวนเงินที่เหลือนี้เป็นจำนวนที่ไม่เพียงพอสำหรับการซื้อทรัพย์สินเพิ่มอีก 1 รายการ และหากไม่มีการจัดสรรและคืนเงินส่วนเกินบางส่วนของเงินจำนวนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เงินจำนวนนี้จะคงเหลืออยู่ในกองทุนทั้งจำนวนและเป็นสภาพคล่องส่วนเกิน (ตามประมาณการ) ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุน

(2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หมายถึง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง จะไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทุกกลุ่มที่ 1 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 หมายถึง นักลงทุนทั่วไป นอกจากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้แก่ บุคคล นิติบุคคล ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทเงินทุน บริษัทประกันภัย บริษัทประกันชีวิต เป็นต้น

(2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์

- (2.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (2.2.1) ทุกสาย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกสาย เป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินลงทุนของโครงการที่เสนอขาย
- (2.2.3) ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุน ไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (2.2.2) ทุกสายได้ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
- (2.2.4) ในกรณีที่มิมีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกสายตามข้อ (2.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (2.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร
- (3) ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องได้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขาย บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนได้ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย หากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยนับรวมจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (5) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

- **การจดทะเบียน / ชื่อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ :**

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ / ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึง กำหนดเวลาดังกล่าวทางจดหมายโดยพลัน

- **สถานที่ติดต่อซื้อขายหน่วยลงทุน :**

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

บริษัทหลักทรัพย์ แอ็ดคินซัน จำกัด (มหาชน)  
132 อาคารสินธร 1 ชั้น 2  
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ (02) 205-7111 โทรสาร : (02) 263-2719

- **ผู้ดูแลผลประโยชน์ :**

ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)  
โทรศัพท์ (02) 208-5927 โทรสาร (02) 253-1887

- **นายทะเบียนหน่วยลงทุน :**

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

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

สำนักงานจัดการทรัสต์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
โทรศัพท์ (02) 151-2999

- **บริษัทประเมินค่าทรัสต์สิน**

บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด  
โทรศัพท์ (02) 643-8223

บริษัท โปร แอปไพร์ซัล จำกัด

โทรศัพท์ (02) 617-6600-5

• **ผู้สอบบัญชี :**

นายพิชัย ดัชนีภรณ์ และ/หรือ นายพจน์ อัสวสันตชัย  
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด  
โทรศัพท์ 02-587-8080

• **บริษัทจัดการ :**

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

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการ	:	ผู้ถือหุ้น	ถือหุ้นร้อยละ
ที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของ		1. บริษัท แอตลาส แคปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด	51.00
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด		2. บริษัท ไอเอ็นจี อินชัวร์ัน อินเตอร์เนชันแนล เอ็น วี	49.00

(ณ 22 สิงหาคม 2549)



### ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุน โครงการหอพักนักศึกษา

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการหอพักที่กองทุนจะลงทุน

เป็นที่ดินเช่า เนื้อที่ประมาณ 12.5 ไร่ ตั้งอยู่ที่ ถนน เชียงราก ตำบล ท่าโฆง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี ซึ่งจะก่อสร้างเป็นอาคารหอพักนักศึกษา รวม 3 หลัง หอพักหลังละประมาณ 390 – 430 ห้อง โดยประมาณ รวมเป็นหอพักทั้งสิ้น 1,232 ห้อง โดยประมาณ และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 1 หลัง เป็นหอพักทั้งสิ้น 302 ห้อง โดยประมาณ ซึ่งจะแยกเป็นหอพักนักศึกษาหญิงและหอพักชายโดยชัดเจน คาดว่าการก่อสร้างส่วนอาคารหอพักนักศึกษาจะแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤษภาคม 2550 และส่วนอาคารเซอร์วิสและพื้นที่เช่า จะแล้วเสร็จประมาณเดือนกรกฎาคม 2550 วัตถุประสงค์ เพื่อรองรับจำนวนนิสิตนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รวมทั้งคณาจารย์และเจ้าหน้าที่หรือผู้มาติดต่อของทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ซึ่งในบริเวณโครงการ จะประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ อินเทอร์เน็ตส่วนกลาง ร้านค้าปลีก รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย เช่น ระบบ Key Card และโทรทัศน์วงจรปิด รวมทั้งพื้นที่จอดรถที่สามารถรองรับได้สูงสุด 620 คัน โดยประมาณ

2. อัตราเช่า และ อัตราค่าเช่า

เนื่องจากเป็นหอพักที่จะจัดสร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่า และ หรือ ประวัติ อัตราเช่าพักของนิสิตนักศึกษา

อย่างไรก็ดี จากการศึกษาตัวเลขเบื้องต้นพบว่า จำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพิ่มขึ้นจากประมาณ 27,000 คน เป็นกว่า 33,000 คน ในระยะเวลาเพียง 3 ปี ทั้งจากการรับนักศึกษาใหม่และจากการย้ายจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์ มาอยู่ที่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

โดยหอพักที่กองทุนจะลงทุนนั้น มีจำนวนทั้งหมด 1,232 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จำนวน 302 ห้อง และสามารถรองรับการเข้าพักของนักศึกษาได้กว่า 3,696 คน และผู้เช่าพักอาศัยสำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์อีกประมาณ 300 คน ทั้งนี้ค่าเช่าหอพักในช่วงแรกสำหรับนักศึกษาจะเรียกเก็บในอัตราประมาณ 1,800 บาท / คน / เดือนหรืออัตราประมาณ 5,400 บาท/ห้อง/เดือน และอัตราประมาณ 8,000 บาท/ห้อง/เดือน สำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

สำหรับพื้นที่ร้านค้าให้เช่าในอาคารหอพักจะเก็บในอัตราเฉลี่ยประมาณ 560 บาท / ตารางเมตร / เดือน ในส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่าในอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะเก็บในอัตราประมาณ 500 บาท / ตารางเมตร / เดือน ทั้งนี้ยังมีพื้นที่เช่าห้องสัมมนาและจัดเลี้ยงซึ่งจะเก็บในอัตราประมาณ 6,000 บาท / วัน และค่าที่จอดรถซึ่งจะเก็บในอัตราประมาณ 500 บาท / คัน / เดือน

3. รายละเอียดของผู้เช่า

เนื่องจากเป็นหอพักที่จะจัดสร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่า และ หรือ ประวัติ อัตราเช่าเข้าพัก

4. โครงสร้างรายได้

เนื่องจากเป็นหอพักที่จะจัดสร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่า และ หรือ ประวัติ อัตราการเข้าพักของนิสิตนักศึกษา

อย่างไรก็ตาม สามารถประมาณการเบื้องต้นได้ว่า รายได้หลักของโครงการจะมาจาก รายได้ค่าเช่าของนิสิตนักศึกษา คณาจารย์ บุคลากร ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รวมถึงค่าบริการไฟฟ้า และน้ำประปา ตามปริมาณการใช้ของผู้เช่า

5. นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

• หอพักนักศึกษา

เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการคือ นิสิตนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ซึ่งถือเป็นมหาวิทยาลัยชั้นนำของประเทศ ดังนั้นโครงการจึงเน้นที่จะอำนวยความสะดวกในเรื่องของการเดินทางสู่มหาวิทยาลัย ความสะดวกสบาย การกีฬา ความปลอดภัย ทั้งทางด้านอุบัติเหตุ และอาชญากรรม ยาเสพติด การจัดระเบียบของหอพักให้ได้มาตรฐาน และมีคุณภาพ

ภายในห้องพักของหอพักแต่ละห้อง จะมีอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน อาทิเช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น สายต่ออินเทอร์เน็ต ตู้เสื้อผ้า โต๊ะหนังสือ โทรทัศน์ เป็นต้น

นอกจากนี้ ภายในอาคารในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ร้านค้าปลีกต่างๆ ใ้บริการแก่นักศึกษาอีกด้วย

พร้อมกันนี้ โครงการ ได้จัดเตรียมพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้ นิสิตนักศึกษา สามารถใช้เป็นพื้นที่สันทนาการ ตลอดจนมีสระว่ายน้ำสำหรับผู้พักอาศัยอีกด้วย(ตั้งอยู่ในบริเวณของอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) นอกจากนี้ ในส่วนที่เป็นพื้นที่เพื่อการค้าและสันทนาการนั้น กองทุนอาจจัดหาผู้เช่ามาดำเนินการกิจการร้านค้าปลีก, ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ หรือโรงโบว์ลิ่ง (ถ้ามี) ฯลฯ เพิ่มเติมอีกด้วย

• เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ นิสิต นักศึกษา คณาจารย์ บุคลากร ของมหาวิทยาลัย ตลอดจน นักวิชาการต่าง ๆ ที่มาดูงาน เป็นต้น เช่นกันกับหอพัก โครงการจะเน้นเรื่อง การอำนวยความสะดวก ในเรื่องของการเดินทางสู่มหาวิทยาลัย ความสะดวกสบาย ความปลอดภัย ตลอดจน ความสงบ และความเป็นสัดส่วน ความสะอาด ความสมบูรณ์ของห้องพัก (Functional Unit) นอกจากนี้ ยังจะเปิดให้บริการในเรื่องของห้องจัดสัมมนาวิชาการ ทั้งขนาดใหญ่ที่ความจุถึง 300 คน และขนาดย่อมที่ความจุ 150 คน อีก 2 ห้อง ด้วย

6. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ปัจจุบันภาวะความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาที่มีความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามภาวะเจริญเติบโตของสังคมและจำนวนประชากรที่มีการขยายตัว รวมทั้งนโยบายจากทางรัฐบาลที่ได้สนับสนุนทางด้านการศึกษา ดังจะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักเรียนระดับมัธยมศึกษา ที่ผ่านสอบสัมภาษณ์ ทั่วประเทศในปี 2548 ที่เพิ่มขึ้นกว่า 5,810 คน เมื่อเทียบกับปี 2547 จาก 52,636 คน ในปี 2547 เป็น 58,446 คน ในปี 2548

ข้อมูล	ปีการศึกษา พ.ศ. 2546	ปีการศึกษา พ.ศ. 2547	ปีการศึกษา พ.ศ. 2548
จำนวนนักเรียนชั้น ม.6 ทั่วประเทศ	511,609	507,916	490,505
จำนวนผู้สมัครสอบ Entrance ทั่วประเทศ	117,511	111,766	109,637
จำนวนผู้ผ่านสอบสัมภาษณ์ ทั่วประเทศ	48,470	52,636	58,446
สัดส่วนผู้ผ่านสอบสัมภาษณ์ Entrance	41.25%	47.09%	53.31%

\* ประมาณการจากข้อมูลจำนวนนักเรียนชั้น ม.5 ในปีการศึกษา 2548

ที่มา: 1. สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ

2. สำนักทดสอบกลาง สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ

3. สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ [www.mu.go.th](http://www.mu.go.th)

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นมหาวิทยาลัยของรัฐบาลที่กล่าวได้ว่าเป็นมหาวิทยาลัยชั้นนำของประเทศ และมีจำนวนนักศึกษาที่ประสงค์จะเข้าศึกษามากที่สุดเป็นอันดับต้นๆของประเทศ และปัจจุบันมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีนักศึกษารวมทั้งสิ้น 30,945 คน (ข้อมูล ณ ธันวาคม 2548) โดยสามารถแบ่งเป็นนักศึกษาปริญญาตรีจำนวน 23,523 คน ประกาศนียบัตร จำนวน 318 คน ปริญญาโทจำนวน 6,792 คน และ ปริญญาเอกจำนวน 312 คน

## หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชลล คอมเพล็กซ์

นอกจากนี้ ในปีการศึกษา พ.ศ. 2549 ที่จะถึงนี้ ทางมหาวิทยาลัยคาดว่าจะเปิดรับนักศึกษาใหม่อีกกว่า 10,462 คน ในระดับปริญญาตรี และ 7,310 คน ในระดับปริญญาโท ซึ่งจะเห็นว่าจำนวนนักศึกษามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกๆปี

ปีการศึกษา	จำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
2545	27,435
2546	30,871
2547	31,678
2548	30,945

ที่มา: สำนักทะเบียนและประมวลผลมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ข้อมูล ณ ธันวาคม 2548

ในส่วนของตลาดหอพักนักศึกษาให้เช่าในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และพื้นที่ใกล้เคียงนั้น พบว่ามีอัตราการเข้าพักสูงมาก เนื่องจากไม่สามารถรองรับจำนวนนักศึกษาที่มีอัตราเพิ่มขึ้นในทุกๆ ปีได้ โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของหอพักนักศึกษาของทางมหาวิทยาลัยที่มีเครื่องปรับอากาศอยู่ที่ประมาณ 1,500 บาท ต่อคนต่อเดือน และอพาร์ทเมนท์บริเวณรอบ ๆ มหาวิทยาลัยที่มีเครื่องปรับอากาศอยู่ที่ประมาณ 3,000 – 7,000 บาท ต่อห้องต่อเดือน

จากการสำรวจหอพักนักศึกษาในบริเวณใกล้เคียงนั้น พบว่ามีหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยจำนวน 28 หลัง ซึ่งสามารถรองรับนักศึกษาได้เพียง 8,500 คน ซึ่งหอพักทั้งหมดมีนักศึกษาพักอาศัยเต็ม นอกจากนี้หอพักนักศึกษาของทางมหาวิทยาลัยแล้วยังมีหอพักบริเวณรอบ ๆ อีกจำนวน ประมาณ 7 – 8 หลัง ซึ่งสามารถรองรับนักศึกษาได้ประมาณ 2,000 – 2,500 คน นอกจากนี้ ยังมีหอพัก ห้องเช่า และบ้านเช่าอื่น ๆ ที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจอย่างเป็นทางการอีกจำนวนหนึ่ง โดยหอพักเกือบทั้งหมดจะไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่นักศึกษาเหมือนกับที่หอพักของโครงการ อาทิเช่น สระว่ายน้ำ รวมทั้งมีโทรทัศน์ เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ ระบบโทรศัพท์และระบบอินเทอร์เน็ตภายในห้องพักในทุกๆ ห้อง

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์

ชื่อที่พักบริเวณใกล้เคียง	ประเภทห้อง	อัตราค่าเช่า / ห้อง / เดือน	ค่าประกัน
1. U – HOUSE	ปรับอากาศ	5,300 – 7,400	2 เดือน
2. ทิวทาวนอพาร์ทเมนท์	ปรับอากาศ	4,500	10,000 บาท
3. INTER PARK	ปรับอากาศ	4,500 – 5,500	3 เดือน
4. ทรงพิเชษฐ์	ปรับอากาศ	4,200	2 เดือน
5. ม.ธ.แมนชั่น	ปรับอากาศ	4,700	10,000 บาท
6. หอพักสิทธิ	ปรับอากาศ	2,000 – 3,000	5,000 บาท
7. V.K.P แมนชั่น	ปรับอากาศ	3,500 – 3,800	7,000 บาท

ที่มา: - สำนักบริหารทรัพย์สินมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ข้อมูล ณ ธันวาคม 2548  
- จากการสำรวจ

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าธุรกิจประเภทหอพักนักศึกษาและอพาร์ทเมนท์ให้เช่าสำหรับนักศึกษานั้น ยังคงเติบโตในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากปริมาณความต้องการที่พักอาศัยที่แปรผันตรงกับจำนวนนักศึกษาที่เรียนต่อในชั้นอุดมศึกษาที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการทำรัฐบาลได้ให้การสนับสนุนทางการศึกษาเพื่อเพิ่มคุณภาพบุคลากรของประเทศไทย

### ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากการที่กองทุนอาจพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าทั้งหมดหรือการที่กองทุนพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าเพียงบางส่วนเนื่องจากการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งรวมถึงกรณีที่เอกรู้ค่าไทย ไม่สามารถส่งมอบอาคารและดำเนินการให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หรือทรัพย์สินที่เข้าไม่มีคุณสมบัติตามมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว

ในระหว่างที่รอให้โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝากตามที่เห็นสมควร นอกจากนั้น หากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว เช่น ทรัพย์สินที่เช่ามิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องของมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นต้น กองทุนอาจพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรืออาจดำเนินการสรรหาทรัพย์สินใหม่ที่นำสนใจมาลงทุนแทน (โดยจะขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน) หรือพิจารณาปิดกองทุนโดยมิได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือพิจารณาปิดกองทุน ผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทุนจะดำเนินการเรียกร้องค่าชดเชยตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาเช่าระยะยาวอีกด้วย

- ความเสี่ยงจากการขาดรายได้ของกองทุนรวม กรณีที่ไม่สามารถเปิดโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เข้าได้ทันตามกำหนด เนื่องจากโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ล่าช้า หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใด

กรณีล่าช้า เกิน 1 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สิน หรือก่อสร้างไม่ตรงตามมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่ได้ตกลงกันไว้

- ก) กรณีดังกล่าวนี้อาจส่งผลให้บริษัทจัดการพิจารณาปิดกองทุนโดยมิได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีดังกล่าวผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนจะพิจารณากำหนดให้สัญญาจะเช่าระยะยาวที่จัดทำขึ้นมีเงื่อนไขให้เอ็กคิวไทย ต้องชำระชดเชยให้แก่กองทุน เพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราเท่ากับร้อยละ 8.00 ต่อปีของเงินที่นำไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยคำนวณนับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดส่งมอบทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือจนถึงวันที่กองทุนรวมได้รับชำระค่าชดเชยการขาดประโยชน์นั้น (ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับชำระค่าชดเชยการขาดประโยชน์หลังจากวันที่ครบกำหนดส่งมอบทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า)

### หรือ

ข) กรณีดังกล่าวนี้อาจส่งผลให้บริษัทจัดการพิจารณาผ่อนปรนเงื่อนไข หรือระยะเวลาในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

กรณีดังกล่าวนี้จะส่งผลให้กองทุนต้องเลื่อนกำหนดการลงทุนจึงอาจทำให้สามารถหาผลตอบแทน จากการลงทุนได้ช้าขึ้น ซึ่งผลกระทบของความล่าช้าดังกล่าวนี้อาจส่งผลให้กองทุนมีรายได้น้อยลง

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีดังกล่าวผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับ จะถูกแบ่งเป็น 2 ช่วงคือ

- ช่วงแรกก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผลตอบแทนเงินลงทุนจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

- ช่วงหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผลตอบแทนเงินลงทุนจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากรายได้ของอสังหาริมทรัพย์หลังหักค่าใช้จ่าย

- ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน บริษัทจัดการจะพิจารณาเข้าทำสัญญาจะเช่าระยะยาวที่มีภาระเงื่อนไขต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน อาทิเช่น มาตรฐานการก่อสร้าง ระยะเวลาการส่งมอบ รวมทั้งเงื่อนไขการชำระค่าชดเชย เป็นต้น

อย่างไรก็ดี กรณีที่เกิดเหตุการณ์อันไม่พึงประสงค์ จนเป็นเหตุให้กองทุนต้องใช้สิทธิตามสัญญา หรือต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม ดังนั้น กองทุนหรือบริษัทจึงไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลา และจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสี่ยงต่างๆ ได้

- ความเสี่ยงที่เกิดจากการวางแผนประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว

กองทุนรวมจะพิจารณาวางแผนประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว โดยในกรณีที่มิได้มีเหตุขัดข้องจนทำให้กองทุนรวมพิจารณาไม่ลงทุน หรือ ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ไม่ไปตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่จะกำหนดไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม กองทุนรวมอาจขอให้เอ็กคิวไทยชดเชยเงินค่าชดเชยให้แก่กองทุน

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่  
กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า ในอาคารพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ  
สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการ อัตราการเข้าพัก และ หรือ การจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่กองทุน
- ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่า  
อัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพักอาจผันแปรตาม สภาพเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในตลาดหอพักนักศึกษาในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า  
ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าส่งผลกระทบต่อรายได้จากการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น  
เนื่องจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนนั้น มีหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยเองอยู่แล้วจำนวนประมาณ 28 หลัง ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการแข่งขันในการหาผู้เช่าระหว่างหอพักของกองทุนรวมและหอพักที่มหาวิทยาลัยเป็นเจ้าของ
- ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่างๆ  
ภัยพิบัติที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า เช่น อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว การจลาจล การก่อการร้าย เป็นต้น อาจเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย
- ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม  
การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป



## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

- ผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้  
รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม อาจจะไม่แตกต่างจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อทำการคาดการณ์ วางแผนงาน ประเมิน ตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้น การประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับหลายๆ ปัจจัยซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้นสมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้
- ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน  
การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเลิกกองทุน  
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือมีการเลิกกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด  
เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

### ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น  
การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ
- การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง  
ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน		ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน
ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน		ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน		ตามที่จ่ายจริง
2.1 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน		ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน		ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ <sup>1</sup>
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน		ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ <sup>1</sup>
2.4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน</li> <li>- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษ</li> </ul>	ตามอัตราที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ตามที่จ่ายจริง
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ <sup>2</sup>		ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี **
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ** ค่าธรรมเนียมข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน		ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี **
3.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา		
3.4.1 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี		ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี **
3.4.2 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง		ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง**
3.5 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาในการตรวจสอบทรัพย์สิน		ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน **
3.6 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน		ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี **
3.7 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์		ไม่เกินร้อยละ 2.15 ต่อปี ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน **

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้ถือหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ต่อ)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
<p>3.8 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>3.8.1 ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>3.8.2 ค่าคอมมิชชันในการจัดหาผู้เช่า (ถ้ามี) ในกรณีผู้เช่ารายเดิม ต่อสัญญา และ/หรือทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 5.00 ต่อปี ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน **</p> <p>ในอัตราไม่เกิน 2 เดือนของรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ ค่าคอมมิชชันดังกล่าวจะเรียกเก็บเพียงครั้งเดียว เมื่อทำ สัญญากับผู้เช่า ซึ่งโดยลักษณะปกติของการให้เช่าหอพักแก่นักศึกษา สัญญาเช่าจะมีอายุประมาณ 1 เทอมการศึกษา (ประมาณ 5 เดือน)</p>
<p>3.9 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
<p>3.10 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย</p>	<p>ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.50 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย **</p>
<p>3.11 ค่าธรรมเนียมตัวแทน</p>	<p>ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.50 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย **</p>
<p>3.12 ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือ โอนสิทธิ</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย **</p>
<p>3.13 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน</p>	<p>ไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน **</p>
<p>3.14 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
<p><b>4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</b></p>	
<p>4.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,500,000 บาท **</p>
<p>4.2 ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน</li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,500,000 บาท ต่อครั้ง ** ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,500,000 บาท ต่อปีบัญชี **</p>
<p><b>5. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ *** 3</b></p>	

หมายเหตุ

1. สำหรับค่าธรรมเนียมที่ปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บ จะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
2. หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเสียงข้างมากให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ก่อนครบ 7 ปีบริบูรณ์นับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สิน ผู้ถือหน่วยและ/หรือกองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จาก ระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 7 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง: หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา:

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 6 ปี
- 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 5 ปี

## หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์

- 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี
  - 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี
  - 5 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
  - 6 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
  - 7 ปีบริบูรณ์ กองทุนไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัทจัดการ
3. เนื่องจากเป็นรอบระยะเวลาบัญชีปีแรกจึงยังไม่สามารถคำนวณได้
- \*\* เป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน
- \*\*\* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

### คำเตือน / ข้อเสนอแนะ

- ◆ ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม สามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน
- ◆ ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และควรขอคู่มือประจำตัวของบุคคลดังกล่าวที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกให้ด้วย
- ◆ บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบเพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้
- ◆ บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียดสามารถขอได้ที่บริษัทจัดการ ตัวแทนสนับสนุนที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 21 กันยายน 2549

## ภาคผนวก

- สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
  - รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
  - รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท โปร แอปไพร์ซัล จำกัด

## สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2549

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง  
โครงการหอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต  
(ที่ ยู โดม เรสซิเดนเชียล คอมเพล็กซ์)  
ติดถนนนเรศวร (ทางหลวงหมายเลข 3214) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3  
(บริเวณตรงข้ามมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต-โซนศูนย์กีฬา)  
ตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

1. เลขที่อ้างอิง : R0363/2006
2. วันที่ประเมินมูลค่า : 17 สิงหาคม พ.ศ. 2549
3. วัตถุประสงค์ของรายงาน : ให้ทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเพื่อการลงทุน
4. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ติดถนนนเรศวร (ทางหลวงหมายเลข 3214) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3 บริเวณตรงข้ามมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต-โซนศูนย์กีฬา ห่างจากแยกต่างระดับถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ไปทางทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร และห่างจากแยกต่างระดับจตุรี-ลงทางด่วน-ด่านเชียงราก ไปทางทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ในตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
5. รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะทำการก่อสร้างเป็นโครงการอาคารหอพักนักศึกษา มีระยะเวลาเช่า 30 ปี มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:-
  - **ที่ดิน**  
ได้แก่ เนื้อที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 72 ซึ่งมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 88 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา (35,448 ตารางวา) แต่บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ให้ทำการประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินเฉพาะบางส่วนบริเวณด้านทิศใต้ของแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ศูนย์กีฬา และถนนนเรศวร (ทล.3214) มีเนื้อที่ดินคงเหลือประมาณ 12 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา (12.625 ไร่ หรือ 5,050 ตารางวา) ลักษณะรูป



แปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านหน้าติดถนน  
เชียงใหม่ (ทางหลวงหมายเลข 3214) ประมาณ 299 เมตร สภาพ  
ที่ดินปัจจุบันยังไม่ถม มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้า  
ทรัพย์สินประมาณ 2.00 เมตร

หมายเหตุ- โดยปัจจุบันพื้นที่บางส่วนมีอาคารบ้านพักคนงาน  
เดิม โครงสร้างอาคารเดิม(อาคารห้องน้ำ) บ้านพัก  
อาศัยและร้านค้า ลานกีฬาและสำนักงานชุมชนคุ้ม  
ผ้าพับ ตั้งอยู่ในทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทฯ ไม่พิจารณา  
ประเมินมูลค่าให้ นอกจากนี้พื้นที่บางส่วนยังมี  
สภาพเป็นบ่อน้ำเดิมจำนวน 2 บ่อ มีความลึก  
ประมาณ 1 และ 4 เมตร (จากระดับน้ำ)

● **อาคารสิ่งปลูกสร้าง**

ได้แก่ อาคาร SERVICE APARTMENT สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้  
ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้น  
พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ปัจจุบันยังไม่มีการเริ่ม  
ดำเนินการก่อสร้าง มีรายละเอียดอาคารตามที่ได้รับจาก บริษัท  
หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด โดยสรุป  
ดังนี้

1) **อาคาร SERVICE APARTMENT จำนวน 1 อาคาร**

เป็นอาคารพักอาศัยสูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีขนาด  
อาคารประมาณ 40.40 x 68.20 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม  
ประมาณ 25,497 ตารางเมตร มีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดย  
สรุปดังนี้

- ห้องพักอาศัย ขนาดพื้นที่ 40 ตารางเมตร จำนวน 302 ห้อง  
พื้นที่รวมประมาณ 12,080 ตารางเมตร
- ห้องพาณิชย์กรรม (พลาซ่า) และฟิตเนส ขนาดพื้นที่ 163-  
578 ตารางเมตร จำนวน 6 ห้อง พื้นที่รวมประมาณ 1,783  
ตารางเมตร
- พื้นที่สำนักงานและห้องประชุมสัมมนา ขนาดพื้นที่ 125-468  
ตารางเมตร จำนวน 9 ห้อง พื้นที่รวมประมาณ 2,417 ตาราง  
เมตร
- พื้นที่พาณิชย์กรรม (ลานพลาซ่า) ทางเดินด้านหน้าอาคาร  
พื้นที่รวมประมาณ 347 ตารางเมตร

- พื้นที่ส่วนกลาง รวมทั้งหมดประมาณ 8,869 ตารางเมตร
- ลานจอดรถชั้นใต้ดินและชั้นล่างโดยรอบอาคารรวมประมาณ 185 คัน
- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 4 ชุด บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลานจอดรถ สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ฟิตเนส อินเทอร์เน็ต และเคเบิลทีวี ประตูเข้าออกระบบอัตโนมัติ ห้องประชุมสัมมนาจัดเลี้ยง และสำนักงาน

## 2) อาคารหอพักนักศึกษา 1 และ 2 จำนวน 2 อาคาร

เป็นอาคารพักอาศัย สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีขนาดอาคารประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 22,949 ตารางเมตร มีรายละเอียดพื้นที่อาคาร (ต่ออาคาร) โดยสรุปดังนี้

- ห้องพักอาศัย ขนาดพื้นที่ 30-32 ตารางเมตร จำนวน 392 ห้อง พื้นที่รวมประมาณ 11,900 ตารางเมตร
- ห้องพาณิชย์กรรม (พลาซ่า) และศูนย์อาหาร ขนาดพื้นที่ 31-842 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง พื้นที่รวมประมาณ 3,578 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนกลาง รวมทั้งหมดประมาณ 7,471 ตารางเมตร
- ลานจอดรถชั้นใต้ดินและชั้นล่างโดยรอบอาคารรวมประมาณ 145 และ 98 คัน

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 4 ชุด บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลานจอดรถ สวนสาธารณะ อินเทอร์เน็ต และเคเบิลทีวี ประตูเข้าออกระบบอัตโนมัติ

## 3) อาคารหอพักนักศึกษา 3 จำนวน 1 อาคาร

เป็นอาคารพักอาศัยสูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีขนาดอาคารประมาณ 40.40 x 58.60 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 21,973 ตารางเมตร มีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

- ห้องพักอาศัย ขนาดพื้นที่ 30-32 ตารางเมตร จำนวน 448 ห้อง พื้นที่รวมประมาณ 13,600 ตารางเมตร

- ห้องพาณิชย์กรรม (พลาซ่า) ขนาดพื้นที่ 21-715 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง พื้นที่รวมประมาณ 1,677 ตารางเมตร
- พื้นที่สวนกลาง รวมทั้งหมดประมาณ 6,696 ตารางเมตร

ลานจอดรถชั้นใต้ดินและชั้นล่างโดยรอบอาคารรวมประมาณ 89 คัน

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสาร จำนวน 4 ชุด บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลานจอดรถสวนสาธารณะ อินเทอร์เน็ต และเคเบิลทีวี ประตูเข้าออกระบบอัตโนมัติ

6. สาธารณูปโภคใกล้เคียง : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์
7. ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเขียวมะกอก” (บริเวณหมายเลข 7.4) ซึ่งจะถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน “ประเภทสถาบันการศึกษา” ตามกฎกระทรวง “ฉบับร่าง” ว่าด้วยผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตย-คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ปัจจุบันกฎกระทรวงฉบับนี้อยู่ระหว่างจัดทำผังใหม่ โดยอยู่ในขั้นตอนของการเสนอคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจร่างพิจารณา

8. โครงการพัฒนาของรัฐ : ไม่มี

9. เอกสารสิทธิ์ :

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1388	72	91	88	2	48
หัก - ส่วนที่มีสภาพเป็นพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และถนนเชิงรอก			75	3	98
คงเหลือเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า			12	2	50

สิทธิ์ในที่ดิน : กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : ถือกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 2 ราย ประกอบด้วย:-

- 1) นางสุรีย์ จารุศร
- 2) กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ในราชการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : ไม่มี

10. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน : เพื่อการอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์กรรม

11. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

12. มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินเมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี

	มูลค่าตลาด (Market Value)	มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value)
• ที่ดิน เนื้อที่ 12 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	28,300,000.- บาท (ยี่สิบแปดล้านสามแสนบาทถ้วน)	17,000,000.- บาท (สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)
• อาคาร Service Apartment สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	232,400,000.- บาท (สองร้อยสามสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)	163,000,000.- บาท (หนึ่งร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
• อาคารหอพักนักศึกษา 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	270,400,000.- บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)	190,000,000.- บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
• อาคารหอพักนักศึกษา 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	270,400,000.- บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)	190,000,000.- บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
• อาคารหอพักนักศึกษา 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	219,400,000.- บาท (สองร้อยสิบเก้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)	155,000,000.- บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด  
สิงหาคม พ.ศ. 2549

## สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท โปร แอปไพร์ซัล จำกัด

ณ วันที่ 25 กรกฎาคม 2549

## 1. สรุปผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	ประกอบการพิจารณาลงทุน
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) พร้อมอาคาร จำนวน 4 รายการ
ที่ตั้ง	โครงการหอพักนักศึกษา "ที ยู โดม เรสซิเดนเชียล คอมเพล็กซ์" ถนนเชียงใหม่ (ทล.3214) ตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิทรัพย์สิน	โฉนดเลขที่ 1388
เนื้อที่รวม	88 - 2 - 48.0 ไร่ หรือ 35,448.0 ตารางวา
เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า	12-2-50.0 ไร่ หรือ 5,050.0 ตารางวา
สิทธิการใช้ทาง	ทางสาธารณประโยชน์
พระราชบัญญัติผังเมือง	พื้นที่สีเขียวมะกอก ประเภทที่ดินสถาบันการศึกษา
วันที่สำรวจ/ประเมินมูลค่า	25 กรกฎาคม 2549
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ เพื่อให้ได้มูลค่าตลาดตามวิธีการและหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีรายได้)	รวมเป็นเงิน <u>1,175,200,000.- บาท</u> ( หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน )
เงื่อนไข / หมายเหตุ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทำการประเมินที่ดินบางส่วนตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 12-2-50.0 ไร่ หรือ 5,050.0 ตารางวา</li> <li>2. ไม่ประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>3. ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ดังนั้นการประเมินครั้งนี้จึงเป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานว่าอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และมีการจดทะเบียนการเช่าตามกฎหมายแล้ว</li> </ol>
สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ซึ่งอ้างอิงข้อมูลบางส่วนจากประมาณการโครงการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง และบางส่วนอ้างอิงจากทรัพย์สินประเภทเดียวกัน รวมทั้งได้สอบถามจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

ข้าพเจ้าขอรับรองและยืนยันว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

*สมิทธิ อัครฤกษ์พงศ์*

( นางธันัสสรณ์ อัครฤกษ์พงศ์ )

ผู้ประเมินหลัก

สมาชิกเลขที่ วค.092

แผ่นที่ 1

รหัสงาน PA/GL-316/49

## 6. สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท โปรแอฟไพร์ซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ เห็นควรกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

● สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) พร้อมอาคาร จำนวน 4 รายการ

- เนื้อที่รวม 88-2-48.0 ไร่ หรือ 35,448.0 ตารางวา

- เนื้อที่ที่ประเมิน 12-2-50.0 ไร่ หรือ 5,050.0 ตารางวา

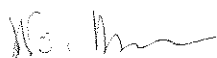
- ระยะเวลาเช่า 30 ปี (ยังไม่ทำสัญญาเช่า) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ มีดังนี้

1. อาคาร Domitory 1	มูลค่า	281,500,000.- บาท
2. อาคาร Domitory 2	มูลค่า	281,500,000.- บาท
3. อาคาร Domitory 3	มูลค่า	242,400,000.- บาท
4. อาคาร Service Apartment	มูลค่า	369,800,000.- บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน		<u>1,175,200,000.- บาท</u>

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมเป็นเงิน 1,175,200,000.- บาท

( หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน )

ข้าพเจ้าขอรับรองและยืนยันว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่าโดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

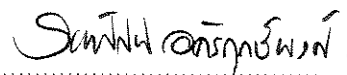


( นางสาวพรทิพย์ แยกทอง )

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สมาชิกเลขที่ ส.47-2838



( นางอนัสสรณ์ อัครฤกษ์พงศ์ )

ผู้ตรวจ

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 4

สมาชิกเลขที่ วฒ.092