

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวน ความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ด.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทุนรวม	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุน
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียม คอมเพล็กซ์

ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดิน เสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดใน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการ ป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และฉบับแก้ไข เพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศ สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และ ที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการ ประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสาร สิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและ ข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียด อื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่ เป็นอยู่

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
สัญญาเช่าระยะยาว	หมายถึง	สัญญาเช่าระยะยาวที่จะทำขึ้น อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	หอพักนักศึกษา เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และที่ดิน โดยรายละเอียดเบื้องต้นเป็นไปตามที่ระบุไว้ในตารางแสดงรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการนี้ และที่จะได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระยะยาวต่อไป
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่ได้อแก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่บริษัทจัดการ : ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทร : 0-2786-2000
โทรสาร : 0-2786-2370
www.uobam.co.th

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการจัดการ (ไทย) : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์
- 1.2 ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) : T.U. DOME RESIDENTIAL COMPLEX LEASEHOLD PROPERTY FUND
- 1.3 ชื่อย่อ : TU-PF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : 1,065,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านบาท)
- เงื่อนไข : ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้บริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้เพื่อให้กองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10 บาท
- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 106,500,000 หน่วย (หนึ่งร้อยหกสิบล้านห้าแสนหน่วย)
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก :
- (1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย 1,065,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านห้าแสนบาท)
 - (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 106,500,000 หน่วย (หนึ่งร้อยหกสิบล้านห้าแสนหน่วย)
 - (3) ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 10 บาท
 - (4) มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ 2,000 บาท (สองพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า เช่าช่วง รับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา สักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมทั้งให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนอื่น โดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมาย หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. นโยบายการลงทุน

4.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนมีแผนการที่จะระดมเงินทุนเพื่อนำไปลงทุนใน โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 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) หรืออาจดำเนินการสรรหาทรัพย์สินใหม่ที่นำเสนอมาลงทุนแทน (โดยจะขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน)

เพื่อดำเนินการให้บรรลุหลักการข้างต้น กองทุนจะมีขั้นตอนการจัดตั้ง/บริหาร/และลงทุน ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ในเบื้องต้น คาดว่า สัญญาเช่าระยะยาวจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไข ภายใต้หลักการที่สำคัญบางประการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ดังนี้ คือ

- มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและกองทุนรวมจะตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยก่อนเริ่มระยะเวลาการเช่า เอกค้าไทยตกลงจะก่อสร้างอาคารลงในที่ดินของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์โดยค่าใช้จ่ายของเอกค้าไทยเอง ทั้งนี้ เอกค้าไทยจะต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จและส่งมอบอาคารให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และตกลงให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ภายในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันลงนามในสัญญาเช่าระยะยาว เพื่อให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีกรรมสิทธิ์ในอาคาร เพื่อนำให้กองทุนรวมเช่าต่อไป ทั้งนี้ คาดว่าส่วนอาคารหอพักนักศึกษาจะแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤษภาคม 2550 และส่วนอาคารเซอร์วิสและพื้นที่เช่า จะเสร็จประมาณเดือนกรกฎาคม 2550 อนึ่ง อาคารซึ่งจะส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะต้องมีคุณสมบัติตามมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว
- สัญญาเช่าระยะยาวจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า
- ณ วันลงนามในสัญญาเช่าระยะยาว กองทุนรวมจะชำระเงินเพื่อประกันการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าระยะยาวที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต่อมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นจำนวนเงินทั้งหมด 173.5 ล้านบาท (“เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว”) โดยจะจ่ายเงินให้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นจำนวน 25 ล้านบาท และให้กับเอกค้าไทยเป็นจำนวน 148.5 ล้านบาท ทั้งนี้ หากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งรวมถึงกรณีที่เอกค้าไทยไม่สามารถส่งมอบอาคารและดำเนินการให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และกองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวได้ โดยเอกค้าไทยตกลงจ่ายเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่เท่ากับเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งเท่ากับ 173.5 ล้านบาท และเนื่องจากเอกค้าไทยจะเป็น

ผู้จ่ายเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จึงไม่จำเป็นต้องคืนเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่า จะไม่มีการคืนเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวทั้งหมดดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม โดยจะถือว่าเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวทั้งหมดดังกล่าวเป็นค่าเช่าและค่าตอบแทนซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม

เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมจะต้องชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยเป็นเงินที่ต้องชำระจำนวนประมาณ 841.5 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาเช่าระยะยาว กองทุนรวมจะจ่ายให้แก่เอกคำไทยในวันจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าระยะยาว และจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ในอัตราปีละ 3 ล้านบาท โดยจะมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี อนึ่ง ค่าเช่าและค่าตอบแทนสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าอาจมีการปรับเพิ่มหรือลดได้โดยประมาณไม่เกินร้อยละ 20 ของค่าเช่าและค่าตอบแทนที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

2. ในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะลงทุนในตั๋วเงินคลัง (T-Bill) / พันธบัตรรัฐบาล (Government Bond) อายุประมาณไม่เกิน 1 ปี เดือนตามที่กองทุนรวมเห็นสมควร รวมถึงตราสารหนี้อื่นใดและ/หรือเงินฝาก ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดและกองทุนรวมเห็นสมควร เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่แน่นอน
3. เพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายหากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งรวมถึงกรณีที่เอกคำไทยไม่สามารถส่งมอบอาคารหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้ตามเงื่อนไขหรือระยะเวลาที่กำหนดหรือการก่อสร้างอาคารไม่เป็นไปตามแบบแปลน รายละเอียดของอาคาร และมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่จะได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว กองทุนจะพิจารณากำหนดให้สัญญาเช่าระยะยาวที่จะได้จัดทำขึ้นมีเงื่อนไขให้เอกคำไทยต้องชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุน เพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราเท่ากับร้อยละ 8.00 ต่อปีของเงินที่นำไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ของกองทุน (“ค่าชดเชย”) โดยคำนวณนับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนจนถึงวันที่กองทุนได้รับชำระค่าชดเชยดังกล่าว

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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียม คอมเพล็กซ์

รายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หอพัก) ราคาประเมิน (ตามแบบการก่อสร้าง - เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังสร้างไม่เสร็จ)

ลำดับที่	รายการ	รายละเอียด ²	ราคาประเมิน ³ โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2549)	ราคาประเมิน ³ โดย บริษัท โปร แอฟไพร์ซัล จำกัด (ณ วันที่ 25 กรกฎาคม 2549)	ค่าเช่าและค่าตอบแทน ^{1,4} (บาท)
1	สิทธิการเช่าที่ดิน อายุการเช่าประมาณ 30 ปี	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนด 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	243,700,000.00

รายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หอพัก) ราคาประเมิน (ตามแบบการก่อสร้าง - เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังไม่เสร็จ)

ลำดับที่	รายการ	รายละเอียด ²	ราคาประเมิน ³ โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2549)	ราคาประเมิน ³ โดย บริษัท โปร แอฟไพร์ซัล จำกัด (ณ วันที่ 25 กรกฎาคม 2549)	ค่าเช่า และค่าตอบแทน ^{1,4} (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	1,020,900,000.00⁵	1,175,200,000.00⁵	1,015,000,000.00⁵

- 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 (คำนวณจากอัตราค่าเช่าพัก 100% ในช่วงเปิดเทอม และ 50% ในช่วงปิดเทอม และ อัตราค่าเช่าต่อห้องที่ 5,400 บาทต่อห้องต่อเดือน) และทั้งนี้ ประมาณการรายได้ดังกล่าวมิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียม คอมเพล็กซ์

หมายเหตุ :

1. โปรดพิจารณารายละเอียดที่กำหนดในมิชชั่นตอนการจัดตั้ง/ 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. ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรายแปลงได้รวมมูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการแล้ว
4. ค่าเช่า
 - มีค่าเช่าที่ดินรายปีในอัตรา ปีละ 3 ล้านบาท โดยจะมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี
 - ราคาที่เช่าจริงนั้น อาจมีการบวกเพิ่ม/ลดประมาณ ไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้ตกลงไว้ แต่ทั้งนี้ จะไม่เกินราคาประเมินครั้งล่าสุด ที่กองทุนจะจัดให้มีการประเมินอีกครั้งหนึ่งตาม การก่อสร้างจริง
5. ราคาซึ่งได้รวมราคาสิทธิการเช่าที่ดิน อายุการเช่าประมาณ 30 ปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

อาคารหอพัก จำนวน 3 หลัง (อาคาร) อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 1 หลัง และสิทธิในที่ดินตามที่ปรากฏในตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ดังกล่าว เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนมุ่งหมายจะลงทุนภายหลังจากสร้างแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทจัดการจะเลือกเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามลำดับที่กำหนดไว้ในตารางสรุปรายละเอียดรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 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 ตามลำดับโดยคำนึงถึงจำนวนทุนที่บริษัทจัดการสามารถระดมได้

อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่สามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่าบางรายการเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ หรือเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว หรือมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้รับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าเพียงบางส่วน หรือเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรือพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวทั้งหมด หรือพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าเพียงบางส่วน โดยในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าอาคารใดไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนในอาคารดังกล่าวในกรณีที่มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น หรืออาจพิจารณาปิดกองทุน และชำระบัญชีพร้อมคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ โดยมิได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าเลยก็ได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละแล้ว ทั้งนี้กองทุนจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละโดยรวมเป็นสำคัญ หรืออาจพิจารณาดำเนินการสรรหาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่น่าสนใจมาลงทุนแทนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (โดยจะขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละก่อน)

ข้อสังเกต :

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

ทั้งนี้ หากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนเป็นไปตามนโยบายและแผนการลงทุน และ/หรือ ตามตารางสรุปดังกล่าว ข้างต้น บริษัทจัดการจะถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละและ/หรือ ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการลงทุนของกองทุนทุกรายแล้ว โดยไม่ต้องดำเนินการขอมติเสียงข้างมากแต่อย่างใดอีก

ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนโครงการหอพักนักศึกษา

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการหอพักที่กองทุนจะลงทุน

เป็นที่ดินเช่า เนื้อที่ประมาณ 12.5 ไร่ ตั้งอยู่ที่ ถนน เชียงราก ตำบล ท่าโหลง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี ซึ่งจะก่อสร้างเป็นอาคารหอพักนักศึกษารวม 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. อัตราค่าเช่า และ อัตราค่าเช่า

เนื่องจากเป็นหอพักที่จะจัดสร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่า และ หรือ ประวัติ อัตราการเข้าพักของนิสิตนักศึกษา

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 อัตราการเช่าพัก

4. โครงสร้างรายได้

เนื่องจากเป็นหอพักที่จะจัดสร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่า และ หรือ ประวัติ อัตราการเช่าพักของนิสิตนักศึกษา

อย่างไรก็ตาม สามารถประมาณการเบื้องต้นได้ว่า รายได้หลักของโครงการจะมาจาก รายได้ค่าเช่าของนิสิตนักศึกษา คณาจารย์ บุคลากร ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รวมถึงค่าบริการไฟฟ้า และน้ำประปา ตามปริมาณการใช้ของผู้เช่า

5. นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

• หอพักนักศึกษา

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

ภายในห้องพักของหอพักแต่ละห้อง จะมีอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน อาทิเช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น สายต่ออินเทอร์เน็ต ตู้เสื้อผ้า โต๊ะหนังสือ โทรศัพท เป็นต้น

นอกจากนี้ ภายในอาคารในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ร้านค้าปลีกต่างๆ ไว้บริการแก่นักศึกษาอีกด้วย

พร้อมกันนี้ โครงการได้จัดเตรียมพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้ นิสิตนักศึกษา สามารถใช้เป็นพื้นที่สันทนาการ ตลอดจนมีสระว่ายน้ำสำหรับผู้พักอาศัยอีกด้วย(ตั้งอยู่ในบริเวณของอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) นอกจากนี้ในส่วนที่เป็นพื้นที่เพื่อการค้าและสันทนาการนั้น 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 ความสะอาดสบาย ความปลอดภัย ตลอดจน ความสงบ และความเป็นสัดส่วน ความสะอาด ความสมบูรณ์ของห้องพัก (Functional Unit) นอกจากนี้ ยังจะเปิดให้บริการในเรื่องของห้องจัดสัมมนาวิชาการ ทั้งขนาดใหญ่ที่ความจุถึง 300 คน และขนาดย่อยที่ความจุ 150 คน อีก 2 ห้อง ด้วย

6. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ปัจจุบันภาวะความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาที่มีความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามภาวะเจริญเติบโตของสังคมและจำนวนประชากรที่มีการขยายตัว รวมทั้งนโยบายจากรัฐบาลที่ได้สนับสนุนทางด้านการศึกษา ดังจะเห็นได้จาก การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักเรียนระดับมัธยมศึกษา ที่ผ่านสอบสัมภาษณ์ ทั่วประเทศในปี 2548 ที่เพิ่มขึ้นสูงกว่า 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. สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ www.mua.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

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 พบว่ามีอัตราเช่าพักสูงมาก 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 ระบบโทรศัพท์และระบบอินเตอร์เน็ตภายในห้องพักในทุกๆ ห้อง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์

ชื่อที่พักบริเวณใกล้เคียง	ประเภทห้อง	อัตราค่าเช่า / ห้อง/ เดือน	ค่าประกัน
1. U – HOUSE	ปรับอากาศ	5,300 – 7,400	2 เดือน
2. ทวินทาว์นออฟพาร์ทเมนท์	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 จากการที่รัฐบาลได้ให้การสนับสนุนทางด้านการศึกษาเพื่อเพิ่มคุณภาพบุคลากรของประเทศไทย

4.2 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ

ลำดับที่	รายการ	รายละเอียด	ราคาประเมินวิธีรายได้ โดย บริษัท เรียล เอสเตท แอฟเพรชด์ จำกัด (ณ วันที่ 19 ธันวาคม 2551)	ราคาประเมินวิธีรายได้ โดย บริษัท อินเตอร์ แฟร์ แอนด์ คอนซัลแทนท์จำกัด (ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2551)
1	สิทธิการเช่าที่ดิน อายุการเช่า 30 ปี	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนด เลขที่ 1388 ตั้งอยู่ ณ ตำบล ท่าโขลง อำเภอ คลอง หลวง จังหวัดปทุมธานี (เนื้อที่ดินเฉพาะที่กองทุนเช่าประมาณ 12 ไร่ 250 วา)		
2	สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุการเช่า 30 ปี			
2.1	อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (อาคาร 1)	อาคารสูง 10 ชั้น 1 หลัง จำนวนห้องพัก 232 ห้อง		
2.2	อาคารหอพักนักศึกษา หลังที่ 1 (อาคาร 2)	อาคารสูง 9 ชั้น 1 หลัง จำนวนห้องพัก 392 ห้อง		
2.3	อาคารหอพักนักศึกษา หลังที่ 2 (อาคาร 3)	อาคารสูง 9 ชั้น 1 หลัง จำนวนห้องพัก 392 ห้อง		
2.4	อาคารหอพักนักศึกษา หลังที่ 3 (อาคาร 4)	อาคารสูง 9 ชั้น 1 หลัง จำนวนห้องพัก 448 ห้อง		
2.5	พื้นที่ร้านค้าให้เช่าในอาคารลำดับที่ 2.1-2.4	พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เช่ารวม 12,000 ตารางเมตร โดยประมาณ		
2.6	อื่นๆ	ถนนในโครงการ, ที่จอดรถ, ระบบสาธารณูปโภค / สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง, เฟอร์นิเจอร์ และส่วนควบอื่นๆ		
			1,188,200,000.00 บาท	1,170,000,000.00 บาท

หมายเหตุ :

1. กองทุนเช่าลงทุนในทรัพย์สิน (จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2581

4.3 ความคืบหน้าในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ปัจจุบันได้กำหนดให้บริษัทจัดการนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ได้โดยการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์

ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ณ ปัจจุบัน บริษัทจัดการได้ดำเนินการ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมทั้งได้มีการปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน ดังนี้

1) ส่วนหอพักนักศึกษา

กองทุนได้บริหารจัดการพื้นที่ส่วนหอพัก โดยให้เช่าช่วงโดยตรงต่อผู้เช่าห้องพัก (Direct Operation) โดยที่กองทุนได้จ้าง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่ส่วนนี้

2) ส่วนพื้นที่เพื่อการค้าที่เป็นร้านค้ารวมผสม (พื้นที่พลาซ่า) และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

กองทุนนำพื้นที่ส่วนนี้ออกให้ผู้ลงทุนที่เสนอซื้อเสนอการลงทุนแก่กองทุน กรอบการลงทุนประกอบด้วย การลงทุนปรับปรุงอาคารและก่อสร้างบนพื้นที่ส่วนนี้โดยเงินลงทุนของผู้ลงทุน (เพื่อให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่เพื่อการค้าที่ทันสมัยและสอดคล้องกับสถานะตลาด) โดยที่ผู้ลงทุนจะได้รับสิทธิการเช่าช่วงหลักในพื้นที่ส่วนนี้ เมื่อได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยและส่งมอบงานต่อกองทุน และเมื่อกองทุนได้รับคำยินยอมจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ในการให้เช่าช่วงหลัก (ระยะเวลาการเช่าช่วงหลักประมาณ 28 ปี) โดยที่ผู้ลงทุนที่ได้รับสิทธิการเช่าช่วงหลักจากกองทุน มีหน้าที่ที่จะต้องชำระผลตอบแทนแก่กองทุนตลอดอายุสัญญา ซึ่งผู้ลงทุนดังกล่าวอาจประกอบกิจการด้วยตนเองหรือนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงหลักออกให้แก่บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และร้านค้ารวมผสม (พลาซ่า) และพื้นที่สำนักงาน

ในปัจจุบัน กองทุนได้คัดเลือกและเข้าทำสัญญาลงทุนและก่อสร้าง และสัญญาเช่าช่วงหลักกับ บริษัทพีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PB Plus”) เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 ภายใต้เงื่อนไขตามกรอบการลงทุน โดยพื้นที่ลงทุนและก่อสร้าง และการเช่าช่วงหลักประกอบด้วย อาคาร 1 พื้นที่พลาซ่าในอาคารที่ 2-4 พื้นที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร และพื้นที่โดยรอบอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ สิทธิการเช่าช่วงของผู้ลงทุนจะเริ่มนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิ้นสุดลง ในวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2581

(โปรดศึกษารายละเอียดในข้อ 4.4 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาลงทุนและก่อสร้าง” และข้อ 4.5 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงหลัก”)

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จำกัดอยู่แต่เพียงการดำเนินการตามรูปแบบข้างต้น เท่านั้น โดยบริษัทอาจดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นใดตามความเหมาะสมที่บริษัทจัดการเห็นสมควรก็ได้ อาทิเช่น ในส่วนของพื้นที่หอพัก บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงรายอื่น และในส่วนของพื้นที่เพื่อการค้าที่เป็นร้านค้ารวมผสม (พื้นที่พลาซ่า) และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บริษัทอาจดำเนินการให้เช่าโดยตรงแก่ผู้ประกอบการ หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงหลักรายอื่นใดรายเดียวหรือหลายรายหรือรูปแบบผสมหรือ รูปแบบอื่นใดตามความเหมาะสม เป็นต้น เนื่องจากบริษัทจัดการอาจมีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนแผนการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุน และแผนการบริหาร รวมทั้งการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะตลาด หรือ ในกรณีที่กองทุนมีเหตุอันชอบด้วยกฎหมายที่สามารถเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงหลักได้ ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ของบริษัทจัดการจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงทุนทุกรายแล้ว

4.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า¹

- สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

วันที่	19 ตุลาคม 2549
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”) ในฐานะผู้ให้เช่า 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) ในฐานะผู้เช่า 3. บริษัท เอกค้าไทย จำกัด (“เอกค้าไทย”) ในฐานะผู้ก่อสร้างอาคาร
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 47 หน้าสำรวจ 91 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าประมาณ 12.62 ไร่ ซึ่ง มธ. เป็นผู้มีสิทธิในการหาประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ 2. สิ่งปลูกสร้างเมื่อได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งรวมถึงระบบงานวิศวกรรม โครงสร้างพื้นฐานระบบงานสาธารณูปโภค งานสถาปัตยกรรม และ งานภูมิสถาปัตย์ พร้อมส่วนควบซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ มธ. 3. อุปกรณ์ ส่วนตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าพื้นฐาน และ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในอาคารที่จัดให้มีขึ้นเพื่อให้อาคารดังกล่าวมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ได้ทันที <p>หมายเหตุ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2551 ระบุสิ่งปลูกสร้างในที่ดินประกอบด้วย อาคาร 9 ชั้น จำนวน 3 หลัง และอาคาร 10 ชั้นจำนวน 1 หลัง (โปรดดูสรุปหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) (สัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน) ด้านล่าง)

¹ สรุปสาระสำคัญของสัญญาโดยที่ปรึกษากฎหมาย The Regal Legal Company Limited เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2553

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

	<p>- มธ.และกองทุน ได้ทำความตกลงที่จะใช้รายการสรุปจำนวนครุภัณฑ์เฟอร์นิเจอร์หอพักนักศึกษา ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2555 เป็นรายการตั้งต้นที่ยึดถือร่วมกัน (โปรดดูหนังสือที่ ศช 0516.35/864 ลงวันที่ 27 กันยายน 2555 พร้อมสิ่งที่ส่งมาด้วย ได้แก่ รายการสรุปจำนวนครุภัณฑ์เฟอร์นิเจอร์หอพัก อาคารหอพักที่ยูโคม อาคารโคม 1 2 3 (ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2555))</p>																						
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>																						
<p>ค่าเช่า²</p>	<p>ชำระค่าเช่ารายปีทุกวันทำการแรก ของเดือนตุลาคม ของทุกปี โดยไม่มีกรหักภาษี ณ ที่จ่าย และไม่มีการหักลดใด ๆ ทั้งนี้ ตามรายละเอียดดังนี้*</p> <table border="1" data-bbox="673 712 1375 1460"> <thead> <tr> <th data-bbox="673 712 965 784">ปี**</th> <th data-bbox="965 712 1375 784">อัตราค่าเช่า (บาท)**</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="673 784 965 853">2550 - 2552</td> <td data-bbox="965 784 1375 853">3,000,000.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 853 965 922">2553 - 2555</td> <td data-bbox="965 853 1375 922">3,150,000.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 922 965 992">2556 - 2558</td> <td data-bbox="965 922 1375 992">3,307,500.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 992 965 1061">2559 - 2561</td> <td data-bbox="965 992 1375 1061">3,472,875.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1061 965 1131">2562 - 2564</td> <td data-bbox="965 1061 1375 1131">3,646,518.75</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1131 965 1200">2565 - 2567</td> <td data-bbox="965 1131 1375 1200">3,828,844.69</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1200 965 1270">2568 - 2570</td> <td data-bbox="965 1200 1375 1270">4,020,286.92</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1270 965 1339">2571 - 2573</td> <td data-bbox="965 1270 1375 1339">4,221,301.27</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1339 965 1408">2574 - 2576</td> <td data-bbox="965 1339 1375 1408">4,432,366.33</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1408 965 1460">2577 - 2579</td> <td data-bbox="965 1408 1375 1460">4,653,984.65</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ* ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2551 กำหนดให้ชำระค่าเช่าที่ 7 มกราคมของทุกปี (โปรดดูสรุปหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) (สัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน) ด้านล่าง)</p> <p>** บริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนมีหนังสือเลขที่ 1720/2551 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2551 ถึง มธ. ขอให้กองทุนชำระค่าเช่าที่ดินงวดแรกภายในวันที่ 7 มกราคม 2552 และ สำหรับการชำระค่าเช่าครั้งต่อไป จะชำระภายในวันที่ 7 มกราคม ของทุกปี เป็นระยะเวลา 30 ปี ดังนี้</p>	ปี**	อัตราค่าเช่า (บาท)**	2550 - 2552	3,000,000.00	2553 - 2555	3,150,000.00	2556 - 2558	3,307,500.00	2559 - 2561	3,472,875.00	2562 - 2564	3,646,518.75	2565 - 2567	3,828,844.69	2568 - 2570	4,020,286.92	2571 - 2573	4,221,301.27	2574 - 2576	4,432,366.33	2577 - 2579	4,653,984.65
ปี**	อัตราค่าเช่า (บาท)**																						
2550 - 2552	3,000,000.00																						
2553 - 2555	3,150,000.00																						
2556 - 2558	3,307,500.00																						
2559 - 2561	3,472,875.00																						
2562 - 2564	3,646,518.75																						
2565 - 2567	3,828,844.69																						
2568 - 2570	4,020,286.92																						
2571 - 2573	4,221,301.27																						
2574 - 2576	4,432,366.33																						
2577 - 2579	4,653,984.65																						

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์

	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #ffff00;">ปี**</th> <th style="background-color: #ffff00;">อัตราค่าเช่า (บาท)**</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2552 – 2554</td><td>3,000,000.00</td></tr> <tr><td>2555 – 2557</td><td>3,150,000.00</td></tr> <tr><td>2558 – 2560</td><td>3,307,500.00</td></tr> <tr><td>2561 – 2563</td><td>3,472,875.00</td></tr> <tr><td>2564 – 2566</td><td>3,646,519.00</td></tr> <tr><td>2567 – 2569</td><td>3,828,845.00</td></tr> <tr><td>2570 – 2572</td><td>4,020,287.00</td></tr> <tr><td>2573 – 2575</td><td>4,221,301.00</td></tr> <tr><td>2576 – 2578</td><td>4,432,366.00</td></tr> <tr><td>2579 – 2581</td><td>4,653,985.00</td></tr> </tbody> </table> <p>กองทุนได้ชำระค่าเช่าให้แก่ มธ. และ มธ. ขอรับชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาข้างต้นมาโดยตลอด</p>	ปี**	อัตราค่าเช่า (บาท)**	2552 – 2554	3,000,000.00	2555 – 2557	3,150,000.00	2558 – 2560	3,307,500.00	2561 – 2563	3,472,875.00	2564 – 2566	3,646,519.00	2567 – 2569	3,828,845.00	2570 – 2572	4,020,287.00	2573 – 2575	4,221,301.00	2576 – 2578	4,432,366.00	2579 – 2581	4,653,985.00
ปี**	อัตราค่าเช่า (บาท)**																						
2552 – 2554	3,000,000.00																						
2555 – 2557	3,150,000.00																						
2558 – 2560	3,307,500.00																						
2561 – 2563	3,472,875.00																						
2564 – 2566	3,646,519.00																						
2567 – 2569	3,828,845.00																						
2570 – 2572	4,020,287.00																						
2573 – 2575	4,221,301.00																						
2576 – 2578	4,432,366.00																						
2579 – 2581	4,653,985.00																						
<p>หน้าที่ของกองทุน</p>	<p>เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่า กองทุนต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ มธ. ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันสิ้นสุดการเช่า</p>																						
<p>หน้าที่ของ มธ.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จัดเตรียม ดำเนินการ หรือลงนามในคำขอหรือเอกสารใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร การ ให้เช่าที่ดินและอาคาร และการอื่น ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญาเช่า 2. ไม่โอนหรือก่อภาระผูกพันบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุน 3. แฉงกองทุนเป็นหนังสือในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ กระทบหรืออาจกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่า 																						

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

<p>การบำรุงรักษา ซ่อมแซม และต่อเติม ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทุกกรณี เพื่อให้ อยู่ในสภาพดี และเหมาะสมกับการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของการเช่า 2. กองทุนหรือ มธ. ต่างฝ่ายต่างมีสิทธิต่อเติม ซ่อมแซม ก่อสร้าง หรือ ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่า ตามสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง ทั้งนี้ เพื่อให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า
<p>การโอนสิทธิ/หน้าที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนอาจโอนสิทธิ/หน้าที่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ โดยได้รับความยินยอมจาก มธ. เป็นหนังสือ เว้นแต่เป็นการให้เช่าเพื่อเป็นที่พักอาศัยและประกอบกิจการพาณิชย์โดยปกติเช่นเดียวกับผู้ประกอบการในลักษณะเดียวกันทำ 2. มธ. และเอกคำไทยไม่สามารถโอนสิทธิ/หน้าที่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลใดได้ เว้นแต่เป็นการ โอนสิทธิการรับเงิน เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน หรือเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก กองทุน
<p>ภาษีอากร</p>	<p>กองทุนเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่านี้</p>
<p>ค่าใช้จ่าย</p>	<p>กองทุนเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>
<p>การประกันภัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนจะจัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม (รวมถึงความเสียหายทุกประเภทและความเสียหายจาก สงคราม) โดยกองทุนเป็นผู้รับประกัน 2. กองทุนจะจัดให้มีการ โอนสิทธิการรับประกันภัยในกรมธรรม์ ประกันภัยที่ได้จัดทำมาแล้วก่อนการเช่านี้ให้แก่กองทุนด้วยค่าใช้จ่าย ของตนเอง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. หากทรัพย์สินที่เช่าเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนไม่อาจใช้ประโยชน์ต่อไปได้มธ. และ กองทุนจะทำการปรับปรุงซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานจากการประกันภัย ภายใน 3 ปี ภายใต้อแผนงานและงบประมาณที่ มธ. และกองทุนตกลงร่วมกัน ในระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม กองทุน ไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าแก่ มธ. และเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันทำสัญญาเช่าใหม่เพื่อขยายระยะเวลาเช่าออกไปโดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเช่นเดียวกับสัญญาเช่านี้ 2. ในกรณีที่มีความเสียหายเพียงบางส่วน มธ. และกองทุนจะทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานจากการประกันภัย
<p>การเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาในสาระสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่าย 2. สิ้นสุดระยะเวลาเช่า 3. กรณีเลิกกองทุน 4. กรณีอื่นตามที่ มธ. และกองทุนตกลงกัน

- สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549

<p>วันที่</p>	<p>19 ตุลาคม 2549</p>
<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”) 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) 3. บริษัท เอกค้าไทย จำกัด (“เอกค้าไทย”)
<p>สาระสำคัญ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า ที่ดินที่กองทุนจะเช่าซึ่งเป็นบางส่วนของที่ดิน โฉนดเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 47 หน้าสำรวจ 91 มีชื่อนางสุรีย์ จารุศร เป็นผู้มีชื่อถือสิทธิ์ร่วมในโฉนด ในอัตรา 1 ใน 88 ส่วน ของที่ดินทั้งแปลงมาตั้งแต่ปี 2506 โดยมีได้มีการดำเนินการใดๆ เนื้อที่ดิน 2. มธ. จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ มธ. เป็นผู้มีสิทธิในการนำที่ดินมาให้แก่กองทุนเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี และ จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนได้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

	<p>3. มธ. และ กองทุนจะร่วมทำการติดต่อกับผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมในที่ดินหรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทน เพื่อให้โอนสิทธิที่ดินในส่วนของผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมดังกล่าวให้แก่ มธ. โดย มธ. เป็นผู้รับผิดชอบการชำระค่าตอบแทน (ถ้ามี) หาก ผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมดังกล่าวไม่ยินยอมโอนที่ดินส่วนดังกล่าวให้แก่ มธ. แล้ว มธ. และ กองทุนจะพิจารณาดำเนินการอันใดที่เหมาะสมเพื่อให้ มธ. และ กองทุนสามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือเพื่อให้มีการเช่าเป็นเวลา 30 ปี</p> <p>4. ในกรณีที่ผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมในโฉนดดังกล่าวไม่ยินยอมโอนที่ดินให้แก่ มธ. หรือ ไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมในโฉนดดังกล่าว อันเป็นเหตุให้ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่า ได้ 30 ปี คู่สัญญาจะแก้ไขสัญญาเช่าให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงในขณะนั้น ก่อนรับมอบอาคารจากเอค้ำไทย และเมื่อเอค้ำไทย ส่งมอบอาคารให้แก่ มธ. แล้ว มธ. ตกลงจะนำที่ดินให้กองทุนเช่า 30 ปี โดยไม่ยกเหตุที่ไม่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าบอกเลิกสัญญาเช่ากับกองทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนมีสิทธิที่จะไม่เช่าที่ดินในกรณีดังนี้ โดย มธ. และเอค้ำไทย ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนได้</p> <p>4.1 กองทุนไม่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้แก่ไขโครงการจัดการกองทุน</p> <p>4.2 กองทุนไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่กำกับดูแลกองทุนให้แก่ไขโครงการจัดการกองทุน</p> <p>4.3 ผู้ถือหน่วยลงทุน หน่วยงานที่กำกับดูแล หรือ บริษัทจัดการเห็นสมควรให้เลิกกองทุน</p> <p>5. ให้ถือว่า มธ. และ กองทุนมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าในข้อ 2 (ทรัพย์สินที่เช่า) ข้อ 3 (ระยะเวลาการเช่า) ข้อ 4 (การจดทะเบียนการเช่า) ข้อ 5 (ค่าเช่าและค่าตอบแทน) ข้อ 9 (คำรับรองและคำยินยอม) ข้อ 16.2 (เหตุผิดนัดโดยความผิดของ มธ.) ข้อ 16.3 (เหตุผิดนัดโดยความผิดของกองทุน) และ ข้อ 1 (คำรับรองของกองทุน) และข้อ 2 (คำรับรองของ มธ.) ของเอกสารแนบท้าย 5 ในระหว่างเวลาที่ มธ. และ กองทุน ติดต่อกับผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมในที่ดินดังกล่าวเพื่อให้กองทุนได้สิทธิการเช่าเป็นเวลา 30 ปี</p>
--	---

- สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 26 มีนาคม 2551

วันที่	26 มีนาคม 2551
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”) 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) 3. บริษัท เอค้ำไทย จำกัด (“เอค้ำไทย”)

<p>สาระสำคัญ</p>	<p>อ้างอิง สัญญาเช่า ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และบันทึกข้อตกลงแนบท้าย สัญญาเช่าลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549</p> <p>คู่สัญญาตกลงแก้ไขรายละเอียดการชำระเงินที่กองทุนจะจ่ายให้แก่ลูกค้าไทย จากเดิมจะจ่ายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เป็นดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนตกลงจ่ายเงินให้แก่ลูกค้าไทยเป็นงวดๆ เป็นจำนวนรวมเท่ากับ 811,500,000 บาท เว้นแต่ในงวดสุดท้ายซึ่งกองทุนตกลงชำระเงิน ส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าไทยในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 2. ในแต่ละงวดที่มีการเบิกเงิน กองทุนจะชำระเงินให้แก่ลูกค้าไทยเป็น จำนวนไม่เกิน ร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินปัจจุบันที่ประเมินโดย ผู้ประเมินอิสระที่กองทุนยอมรับ ภายใน 10 วันทำการหลังจากที่ กองทุนได้รับจาก มธ. เกี่ยวกับรายละเอียดการรับมอบงานของ มธ.
-------------------------	--

- สรุปสาระสำคัญบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2551

วันที่	25 ธันวาคม 2551
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”) 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”)
สาระสำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> 1. อ้างถึงกองทุน และ มธ. ได้เข้าทำสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และ 26 มีนาคม 2551 2. บริษัท เอกค้าไทย จำกัด ได้ส่งมอบอาคารให้แก่ มธ. แต่มีบางส่วนที่ยังไม่แล้วเสร็จ คือ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 การปรับปรุงห้องพักในอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 2.2 การปรับปรุงพื้นที่พลาซ่า อันได้แก่ พื้นที่ชั้น 1 – 3 ของอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ พื้นที่ชั้น 1 – 2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 1 – 2 และพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารหอพักนักศึกษา 3 3. กองทุนตกลงรับมอบพื้นที่เช่าจาก มธ. ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 3.1 ที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1388 ตั้งอยู่ที่ตำบลท่าโขลง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 12.62 ไร่ 3.2 อาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งรวมถึงระบบงานวิศวกรรม โครงสร้างพื้นฐาน ระบบงานสาธารณูปโภค งานสถาปัตยกรรม และงานภูมิสถาปัตยกรรม พร้อมส่วนควบซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ มธ. จำนวน 4 อาคาร รวมทั้งอุปกรณ์ ส่วนตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. การปรับปรุงพื้นที่ในส่วนที่ไม่แล้วเสร็จทั้ง 2 รายการดังกล่าว กองทุนตกลงยินยอมเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยกองทุน ตกลงมอบให้ บริษัท ซีแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการแทน ทั้งนี้การปรับปรุงเป็นไปตามรูปแบบรายการที่กำหนดแนบท้ายบันทึกข้อตกลง และกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

- สรุปสาระสำคัญของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) (สัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน)

วันที่	26 ธันวาคม 2551
คู่สัญญา	1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”) 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”)
สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า	สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง
ที่ดินที่แบ่งเช่า	แบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 47 หน้าสำรวจ 91 ตำบลท่าโหลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี บางเพียงส่วนเฉพาะตอนหมายสีเขียวตามแผนที่แนบท้ายสัญญา จำนวนเนื้อที่ดิน 12.62 ไร่
สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่แบ่งเช่า	อาคาร 9 ชั้น จำนวน 3 หลัง และ อาคาร 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ระยะเวลาเช่า	กำหนดเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2551 ถึง วันที่ 25 ธันวาคม 2581
ค่าเช่าทั้งสิ้น	1,098,201,032.83 บาท
การชำระค่าเช่า	ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ชำระภายในวันที่ 7 มกราคมของทุกปี รายละเอียดค่าเช่าวิธีการชำระค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และ บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และ วันที่ 26 มีนาคม 2551
การนำสัญญาเช่าและบันทึกข้อตกลงมาใช้บังคับ	คู่สัญญาตกลงให้นำสัญญาเช่าลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และ บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และ 26 มีนาคม 2551 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินนี้ ถ้าขัดกันให้หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินนี้มีผลใช้บังคับ

- สรุปสาระสำคัญของหนังสือ ING ที่ C&RM 053/2553 ถึง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

วันที่	25 มีนาคม 2553
เลขที่หนังสือ	ที่ ING C&RM 053/2553
ถึง	อธิการบดี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
การตอบรับ	มธ. ตอบรับหนังสือที่ ING C&RM 053/2553 และแก้ไขวันที่ในหนังสือดังกล่าวเป็นวันที่ 24 มีนาคม 2553 และ แก้ไขประเด็นอื่นๆ
สาระสำคัญของหนังสือซึ่ง มธ. แก้ไขแล้ว	<ol style="list-style-type: none"> 1. อ้างถึงการประชุมระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด (“ING”) กับ มธ. โดย ศาสตราจารย์ ดร. สุรพล นิติไกรพจน์ เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2553 เวลา 13.30 น. 2. อ้างถึงสัญญาต่างๆ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) สัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 (2) บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 (3) บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 26 มีนาคม 2551 (4) บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2551 3. อ้างถึง หนังสือของ มธ. ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2553 ถึง ING ให้ปฏิบัติหน้าที่ในการดำเนินงานก่อสร้างบางส่วนที่ยังไม่เสร็จสิ้นให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2553 4. อ้างถึง หนังสือของ ING ลงวันที่ 9 มีนาคม 2553 ถึง มธ. ระบุถึงความเข้าใจของ ING เกี่ยวกับขอบเขตงานซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2553 5. มธ. ตกลงและยอมรับขอบเขตการทำงานและกำหนดเวลาที่ต้องแล้วเสร็จ ตามหนังสือของ ING ลงวันที่ 9 มีนาคม 2553 และหากมีความล่าช้าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ING ตกลงจะชำระค่าปรับและค่าเสียหายให้แก่ มธ. เป็นจำนวนเงิน 1,000,000 บาท และ มธ. ตกลงที่จะไม่ใช้เหตุของการล่าช้านี้บอกเลิกสัญญา หาก ING ชำระค่าปรับดังกล่าวให้ มธ. ภายในวันที่ 16 พฤษภาคม 2553

	6. งานปรับปรุงห้องพักในอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และการปรับปรุงพื้นที่พลาซ่าในชั้น 1 – 3 ของอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เหลืออยู่ ING ตกลงที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2553
--	--

4.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาลงทุนและก่อสร้าง²

วันที่	15 พฤศจิกายน 2553
คู่สัญญา	1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) 2. บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PB Plus”)
ขอบเขตการดำเนินงาน	PB Plus ตกลงดำเนินงานส่วนที่ บริษัท พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (“พีซีซี”) ยังทำไม่แล้วเสร็จให้แล้วเสร็จ ดังนี้ 1. พื้นที่พลาซ่าในอาคารที่ 1-4 รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด 2. อาคารที่ 1 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด 3. พื้นที่จอดรถยนต์ใต้อาคารที่ 1 ถึง 4, ลานจอดรถยนต์ ตลอดจนสวนควบเพื่อประโยชน์ใช้สอยของอาคารที่ 1 ถึงอาคารที่ 4 และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆทั้งหมด 4. พื้นที่โดยรอบ และภูมิสถาปัตยกรรมของอาคารที่ 1- 4 ทั้งหมด
สิทธิในการบริหารจัดการ	PB Plus จะมีสิทธิในการบริหารงานในพื้นที่พลาซ่าและอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงหลักระหว่าง PB Plus และ กองทุน

² สรุปสาระสำคัญของสัญญาโดยที่ปรึกษากฎหมาย The Regal Legal Company Limited เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2553

<p>เงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญา</p>	<p>เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นประการอื่นในสัญญานี้ และเว้นแต่กองทุนจะได้สละสิทธิเป็นลายลักษณ์อักษร หน้าที่ของกองทุนและการมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ของสัญญานี้ในส่วนของกองทุนนั้น อยู่ภายใต้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. PB Plus ได้จัดส่งแผนงานการก่อสร้าง, แผนการบริหารงาน, แผนงานด้านการตลาด, และข้อเสนอทางการเงินซึ่งแต่ละฉบับได้รับความเห็นชอบจาก ING เรียบร้อยแล้ว 2. PB Plus ได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องใดๆทั้งหมด ในรูปแบบที่กองทุนเห็นชอบเรียบร้อยแล้ว 3. PB Plus ได้แสดงหลักฐานซึ่งเป็นที่พอใจแก่กองทุนว่า PB Plus ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากธนาคาร ในวงเงินไม่ต่ำกว่า 300,000,000 บาท หรือบุคคลอื่น พร้อมหลักฐานแสดงฐานะทางการเงินของบุคคลดังกล่าวและการให้ค้ำประกันจากบุคคลดังกล่าว 4. การส่งมอบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้แก่กองทุนในรูปแบบที่ได้ตกลงกัน 5. ไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ซึ่งจะส่งผลถึงสถานะทางการเงินหรือความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ของ PB Plus ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่ และยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ 6. พีซีซีได้ดำเนินการถอนฟ้องคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 6294/2552 รวมถึงการเพิกถอนสิทธิเรียกร้องหรือข้อเรียกร้องใดๆ ในเรื่องราวต่างๆที่เกี่ยวข้องกับคดีนี้ โดยไม่มีเงื่อนไขและเพิกถอนมิได้ 7. การเข้าทำสัญญารับโอนภาระผูกพันใดๆ อันเกิดจากการจองสิทธิการเช่าที่บริษัท เคซีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ก่อไว้ หรือที่เกิดจากสัญญาอื่นใดอันมีลักษณะในทำนองที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นใดได้จองสิทธิการเช่าใดๆ ในพื้นที่เช่ามาแต่เดิม 8. การส่งมอบรายชื่อของผู้รับเหมาก่อสร้างช่วงให้กับกองทุนแล้ว 9. หลักฐานการเอาประกันภัย และส่งมอบสำเนาของกรมธรรม์ประกันภัยทั้งหมดให้แก่กองทุน 10. PB Plus ได้ชำระต้นทุนจมของกองทุน ให้กับกองทุนเรียบร้อยแล้ว
--	--

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียด คอมเพล็กซ์

<p>ระยะเวลาการดำเนินงาน</p>	<p>ประมาณ 9 เดือน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2553 ถึง วันที่ 30 เมษายน 2554 หรือ วันที่ PB Plus ได้ส่งมอบงานส่วนที่เหลือให้กับกองทุน และจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหลักเรียบร้อยแล้ว แล้วแต่วันใดเป็นวันหลังสุด</p>
<p>การรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</p>	<p>PB Plus ตกกลงเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดด้วยตนเองในการดำเนินงาน ตามสัญญาให้แล้วเสร็จ รวมตลอดจน ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารแสดมป์ และค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน</p>
<p>ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้กองทุน</p>	<p>ในวันที่มีผลใช้บังคับ (คือวันที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นผลสำเร็จ) PB Plus ตกกลงที่จะชำระค่าตอบแทนแก่กองทุนสำหรับงานก่อสร้างทั้งหมดที่มีอยู่แล้ว (ตามสภาพ) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคาร, วัสดุอุปกรณ์, และงานอื่นใดทั้งหมด คิดเป็นเงิน 110,000,000 บาท โดย PB Plus อาจหักมูลค่าของต้นทุนจมที่ PB Plus และ/หรือพีซีซีได้ออกค่าใช้จ่ายไปในการก่อสร้าง การปรับปรุงและการตกแต่งภายในอาคารและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รวมถึงชั้นที่ 1 และ 2 ของอาคารที่ 1 ถึง 3 ก่อนวัน ทำสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2553</p>
<p>บัญชีโครงการ</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้มีบัญชีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อค่าใช้จ่ายแก่บุคคลที่สาม ซึ่ง ING จะดำเนินการเปิดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ในชื่อของ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียด คอมเพล็กซ์ เพื่อค่าที่ปรึกษาโครงการ” PB Plus จะต้องนำเงินฝากเข้าในบัญชีดังกล่าวเป็นเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 500,000 บาท และให้มียอดเงินคงเหลือในบัญชีไว้ไม่ต่ำกว่า 250,000 บาท ตลอดระยะเวลาในระหว่างระยะเวลาการก่อสร้าง เพื่อให้ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายของบุคคลที่สามที่ได้ตกลงไว้ ซึ่งรวมถึง ค่าจ้างของผู้บริหารการก่อสร้างและผู้ตรวจสอบปริมาณงาน 2. บัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการ PB Plus จะต้องแจ้งให้กับกองทุนทราบถึงบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งจะมีการโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝากให้แก่กองทุน ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก และหาก PB Plus เปิดบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการขึ้นใหม่ หรือยกเลิกบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการที่มีอยู่ หลังจากวันทำสัญญาฉบับนี้ PB Plus จะต้องแจ้งให้กองทุนทราบโดยทันที

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์

	<p>3. <u>บัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อรับค่าเช่าพื้นที่ของโครงการ</u> ในวันทำเอกสารกำหนดเงื่อนไขของข้อตกลง คู่สัญญาได้ดำเนินการเพื่อเปิดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อรับค่าเช่าพื้นที่ของโครงการ เพื่อรับการชำระเงินจากลูกค้าสำหรับการจองสิทธิการเช่า (“บัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อรับค่าเช่าพื้นที่ของโครงการ”) และคู่สัญญาจะต้องดำเนินการเพื่อโอนเงินทั้งหมดในบัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อรับค่าเช่าพื้นที่ของโครงการดังกล่าวเข้าไปยังบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหลัก</p>
<p>แผนงานการก่อสร้าง, แผนการบริหารงาน, และแผนงานการตลาด</p>	<p>แผนงานการก่อสร้าง, แผนการบริหารงาน, และแผนงานการตลาดของ PB Plus จะต้องได้รับอนุมัติจาก ING</p>
<p>การตรวจสอบและการควบคุม</p>	<p>การดำเนินงานของ PB Plus จะอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร (ประกอบไปด้วยผู้แทนของ PB Plus และ กองทุน) และ PB Plus ต้องรายงานความคืบหน้าในการดำเนินงานให้กองทุนทราบ</p>
<p>ความรับผิดชอบในความเสี่ยง</p>	<p>PB Plus ยินยอมที่จะรับประกันต่อความชำรุดบกพร่องในงานส่วนเป็นระยะเวลา 2 ปี นับแต่ได้ส่งมอบงาน</p>
<p>หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา</p>	<p>1. หลักประกันที่ให้ผลในระหว่างระยะเวลาการก่อสร้าง คือ หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่มีชื่อเสียง ซึ่งได้รับอนุญาตในประเทศไทย ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 15,000,000 บาท</p> <p>2. หลักประกันที่ให้ผลตลอดอายุการบริหารโครงการ คือ การโอนสิทธิเรียกร้องในบัญชี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก และ สัญญาค้ำประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันคือ บริษัท พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด นายพิบูลย์ อุดมสิทธิกุล นายวิศณุ วิเศษสิงห์ และ นายธีรยุทธ เลิศวัฒนารักษ์</p>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

<p>เหตุผิดนัดของ PB Plus</p>	<ol style="list-style-type: none"> PB Plus ปฏิบัติผิดสัญญาฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ PB Plus ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขความผิดพลาด และไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขหรือคำรับรองภายใน 30 วัน PB Plus ผิดนัดชำระหนี้เงินใดๆ ตามเงื่อนไขของสัญญาผู้ยืมเงิน การค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือตราสารทางการเงินใดๆ หรือบัญชีหนี้สินใดๆ ก็ตามที่มีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 5,000,000 บาท และ PB Plus ไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน
	<ol style="list-style-type: none"> PB Plus หรือพีซีซีถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์, หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย, หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท, การชำระบัญชี, หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของ PB Plus หรือพีซีซี ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนเห็นว่ามีเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อความสามารถของ PB Plus ในการชำระหนี้ หรือการปฏิบัติตามสัญญา PB Plus หรือพีซีซี ได้ยุติการประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน
<p>เหตุผิดนัดของ กองทุน</p>	<p>กองทุนฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องที่กองทุนเป็นคู่สัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และกองทุนไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุการณ์เช่นว่านี้ หรือไม่สามารถปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วัน</p>
<p>สิทธิในอันที่จะเลิกสัญญา และ เรียกค่าปรับจาก PB Plus</p>	<p>เมื่อเกิดเหตุผิดนัดจาก PB Plus กองทุนมีสิทธิเลิกสัญญาและเรียกร้องดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ค่าปรับสำหรับความล่าช้าในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่ารวมทั้งหมดของงานตามสัญญา โดยคิดเป็นรายวัน และ ค่าใช้จ่ายของผู้บริหาร โครงการและผู้ตรวจสอบปริมาณงาน และบุคคลภายนอกอื่นใด รวมถึงที่ปรึกษาที่ได้รับการว่าจ้างให้เข้าดำเนินการในงาน เบี้ยปรับสำหรับการฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือความล่าช้าในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของแผนงานการก่อสร้างที่กำหนดให้ต้องดำเนินการแล้วเสร็จตามกำหนดการก่อสร้างที่ได้ตกลงกัน
<p>การเข้าดำเนินงานแทน</p>	<p>เมื่อเกิดเหตุผิดนัดขึ้นและครบระยะเวลาการแก้ไขเหตุผิดนัด กองทุนมีสิทธิที่จะเข้าดำเนินงานแทน โดย (ก) เข้าดำเนินการด้วยตนเอง หรือ (ข) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้เข้าดำเนินการ</p>

4.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงหลัก³

วันที่	15 พฤศจิกายน 2553
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) 2. บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PB Plus”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. อาคาร 1 ซึ่งประกอบด้วยส่วนห้องพัก และส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่ารวม 4,500 ตารางเมตรโดยประมาณ และพื้นที่จอดรถ 2. พื้นที่ชั้นที่ 1 และ 2 ของอาคาร 2 ซึ่งมีส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่ารวม 3,000 ตารางเมตรโดยประมาณ และพื้นที่จอดรถ 3. พื้นที่ชั้นที่ 1 และ 2 ของอาคาร 3 ซึ่งมีส่วนร้านค้าให้เช่ารวม 3,000 ตารางเมตรโดยประมาณ และพื้นที่จอดรถ 4. พื้นที่ชั้น 1 ของอาคาร 4 ซึ่งมีส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่ารวม 1,500 ตารางเมตรโดยประมาณ และพื้นที่จอดรถ 5. ที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 47 หน้าสำรวจ 91 ตำบลท่าโขลง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารตามที่ระบุในข้อ 1 ถึง 4 เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
วัตถุประสงค์ของการเช่า	PB Plus ตกลงที่จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าโดยการประกอบกิจการด้วยตนเองหรือนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้แก่บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และร้านค้ารวมผสม (พลาซ่า) และพื้นที่สันตนาการ

³ สรุปสาระสำคัญของสัญญาโดยที่ปรึกษากฎหมาย The Regal Legal Company Limited เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2553 และ 10 ธันวาคม 2555

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์

<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>28 ปี โดยเริ่มต้นนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิ้นสุดลงในวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2581 อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติตามจนครบถ้วนเป็นที่พอใจของกองทุนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้ให้ความยินยอมต่อกองทุนในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงแก่ PB Plus ตามที่ระบุไว้ในสัญญา 2. PB Plus ได้จัดให้มีหลักประกันตามสัญญาครบถ้วนแล้ว 3. PB Plus ได้ลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฉบับ ในรูปแบบที่กองทุนเห็นชอบเรียบร้อยแล้ว
<p>การจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>ครั้งที่ 1</u> เมื่อ PB Plus ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 และ 4 และส่วนห้องพักของอาคาร 1 พร้อมพื้นที่ส่วนกลาง และ สิ่งอำนวยความสะดวกแล้วเสร็จและส่งมอบต่อกองทุนเรียบร้อยแล้วตามข้อกำหนดของสัญญาลงทุนและก่อสร้าง 2. <u>ครั้งที่ 2</u> เมื่อ PB Plus ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 1 ส่วนที่เหลือและ 2 พร้อมพื้นที่ส่วนกลาง และ สิ่งอำนวยความสะดวกแล้วเสร็จและส่งมอบต่อกองทุนเรียบร้อยแล้วตามข้อกำหนดของสัญญาลงทุนและก่อสร้าง
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>ค่าเช่าคงที่</u> กำหนดชำระค่าเป็นรายไตรมาส ภายในวันที่ 10 ของเดือน มกราคม เมษายน กรกฎาคม และ ตุลาคม โดยจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ที่จะชำระในแต่ละไตรมาส ให้คำนวณตามโดยวิธีหารเฉลี่ยในแต่ละไตรมาส ยกเว้นในปีที่ 1 ให้ชำระเต็มจำนวน ค่าเช่าของทั้งปี ภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งที่หนึ่ง หรือวันที่ 1 พฤษภาคม 2554 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โดยไม่มีการหักภาษี ณ ที่จ่าย และไม่มีการหักลดใดๆ (เว้นแต่ PB Plus มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการที่กองทุนต้องเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร) โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ปีที่ 1 จำนวน 5 ล้านบาท (สำหรับระยะเวลานับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งที่หนึ่ง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของปีเดียวกัน) 1.2 ปีที่ 2-8 จำนวน 15 ล้านบาทต่อปี หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 3,750,000 บาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี) 1.3 ปีที่ 9-11 จำนวน 40 ล้านบาทต่อปี หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 10,000,000 บาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี)

	<p>1.4 ปีที่ 12 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดสัญญา จำนวน 50 ล้านบาทต่อปี หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 12,500,000 บาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี โดยในปีสุดท้าย ให้คำนวณตามสัดส่วนจำนวนวันจริงในปีนั้น)</p> <p>2. <u>ค่าเช่าผันแปร</u> กำหนดชำระค่าเช่าแปรผันปีละ 2 ครั้ง ภายในวันที่ 15 กรกฎาคมของปีนั้นๆ (ค่าเช่าผันแปรสำหรับช่วง 6 เดือนแรกในแต่ละปีปฏิทิน) และภายในวันที่ 15 มกราคมของปีถัดไป (ค่าเช่าผันแปรสำหรับช่วง 6 เดือนหลังในแต่ละปีปฏิทิน) โดยไม่มีการหักภาษี ณ ที่จ่าย และไม่มีการหักลดใดๆ (เว้นแต่ PB Plus มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการที่กองทุนต้องเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร) โดยมีอัตราค่าเช่าผันแปรดังนี้</p> <p>2.1 ระหว่างปีที่ 1 ถึง 8 ในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Cash Flow) ของโครงการ ในส่วนที่เกินกว่า 25 ล้านบาทของแต่ละรอบปีบัญชีซึ่งสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคมของแต่ละปี โดยในการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Cash Flow) ของโครงการนั้น ให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป แต่ทั้งนี้ หาก PB Plus และ/หรือ โครงการ มีการจ่ายดอกเบี้ยหรือต้นทุนการกู้ยืมสำหรับโครงการ มิให้นำดอกเบี้ยหรือต้นทุนการกู้ยืมดังกล่าวมานับรวมเป็นกระแสเงินสดจ่ายในการคำนวณเพื่อกรณีนี้ และเป็นกระแสเงินสดซึ่งไม่รวมการจ่ายค่าเช่าแปรผัน</p> <p>โดยในการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่จะชำระในงวด 6 เดือนแรกของแต่ละปีปฏิทินนั้น ให้คำนวณ ในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Cash Flow) ของงวด 6 เดือนแรกของโครงการในช่วงเวลาเดียวกันในส่วนที่เกินกว่า 12.50 ล้านบาท ส่วนในการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่จะชำระในงวด 6 เดือนหลังของแต่ละปีปฏิทินนั้น ให้คำนวณเต็มปี ในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Cash Flow) ของโครงการ ในส่วนที่เกินกว่า 25 ล้านบาทของแต่ละรอบปีบัญชีซึ่งสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม แล้วหักด้วยส่วนที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับช่วง 6 เดือนแรก เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวด 6 เดือนหลัง</p>
--	--

	<p>โดยในการคำนวณค่าเช่าแปรผันสำหรับปีที่ 1 ให้ใช้วิธีการเดียวกันกับวรรคข้างต้น โดยค่าเช่าแปรผันที่จะชำระมีอัตราเท่ากับร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Cash Flow) ของโครงการ ในส่วนที่เกินกว่า 25 ล้านบาท โดยหากระยะเวลาการเช่าในปีที่ 1 ไม่ครบปีเต็ม ให้ปรับลดจำนวน 25 ล้านบาทนี้ให้เป็นไปตามสัดส่วนจำนวนวันจริงในปีที่ 1 นั้น และในการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่จะต้องชำระในวันที่ 15 กรกฎาคม (ค่าเช่าผันแปรสำหรับช่วง 6 เดือนแรกในปีปฏิทิน) และภายในวันที่ 15 มกราคมของปีถัดไป (ค่าเช่าผันแปรสำหรับช่วง 6 เดือนหลังในปีปฏิทิน) ให้ปรับจำนวน 25 ล้านบาทนี้ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาจริงในแต่ละช่วงเวลาที่คำนวณนั้น</p> <p>2.2 ตั้งแต่ปีที่ 9 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดสัญญา PB Plus จะชำระค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 70 ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานของโครงการของแต่ละรอบปีบัญชีซึ่งสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคมของแต่ละปี ซึ่งเป็นกำไรก่อนรายการค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย และภาษีเงินได้ของโครงการและ/หรือ ของ PB Plus และก่อนการหักค่าเช่าแปรผัน โดยในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงานของโครงการดังกล่าว ให้ยึดตามงบกำไรขาดทุนของโครงการซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป แต่ทั้งนี้ หากPB Plus และ/หรือโครงการ มีการจ่ายดอกเบี้ยหรือต้นทุนการกู้ยืมสำหรับโครงการ มิให้นำดอกเบี้ยหรือต้นทุนการกู้ยืมดังกล่าวมานับรวมเป็นรายจ่ายในการคำนวณเพื่อการนี้ และกำไรจากการดำเนินงานนี้จะต้องเป็นกำไรก่อนรายจ่ายค่าเช่าแปรผัน</p> <p>โดยในการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่จะชำระในงวด 6 เดือนแรกของแต่ละปีปฏิทินนั้น ให้คำนวณ ในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานของโครงการ ของงวด 6 เดือนแรก ส่วนในการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่จะชำระในงวด 6 เดือนหลังของแต่ละปีปฏิทินนั้น ให้คำนวณเต็มปี ในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานของโครงการ ของแต่ละรอบปีบัญชีซึ่งสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม แล้วหักด้วยส่วนที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับช่วง 6 เดือนแรก เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวด 6 เดือนหลัง</p>
--	--

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์

<p>การคิดค่าปรับกรณีไม่ชำระค่าเช่า</p>	<p>ในกรณีที่ PB Plus ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนด PB Plus ยินยอมให้กองทุนคิดค่าปรับสำหรับการชำระค่าเช่าล่าช้า ในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีของจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระ หาก PB Plus ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 2 เดือนขึ้นไป ถือว่า PB Plus ผิดสัญญาเช่านี้และกองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้</p>
<p>หน้าที่สำคัญของ PB Plus</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. รายงานประจำเดือนผลการดำเนินงาน พร้อมด้วยรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย กระแสเงินสด (Management Account) รวมถึงข้อมูลทางบัญชีและงบการเงินให้กองทุนทราบ 2. จัดส่งงบประมาณรายรับ-จ่ายล่วงหน้ารายปี ไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนเริ่มรอบปีบัญชีใหม่ ให้แก่กองทุน 3. มีหน้าที่ดูแล และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทุกประการไม่ว่าการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือการซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า โดยการซ่อมแซมส่วนที่เป็นสาระสำคัญจะต้องไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือแบบของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนก่อน 4. ดำเนินการรับรองให้นายพิบูลย์ อุดมสิทธิกุล นายวิศณุ วิเศษสิงห์ และนายธีรยุทธ เลิศวัฒนารักษ์ ร่วมกัน คงสัดส่วนเงินทุนขั้นต่ำของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของ PB Plus เป็นจำนวนเงิน 100,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาการเช่า การเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกี่ยวกับอัตราส่วนการถือครองหุ้นตามข้อนี้ จะทำมิได้เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุน 5. แจ้งให้กับกองทุนทราบถึงบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการ (“บัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการ”) ซึ่ง PB Plus จะใช้สำหรับการดำเนินงานของ โครงการ โดยเฉพาะและตลอดอายุของสัญญา ซึ่งได้มีการ โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไข ในบัญชีเงินฝากให้แก่กองทุน ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาลงทุนและก่อสร้างและสัญญาโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก และหาก PB Plus เปิดบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการขึ้นใหม่ หรือยกเลิกบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการที่มีอยู่ หลังจากวันทำสัญญานี้ PB Plus จะต้องแจ้งและได้รับความยินยอมจากกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน และจะต้อง โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝากซึ่งเปิดขึ้นใหม่ ให้แก่กองทุน โดยในกรณีที่มีการยกเลิกหรือปิดบัญชีเงินฝากเดิม PB Plus จะต้องโอนเงินฝากทั้งหมดในบัญชีเงินฝากเดิมไปยังบัญชีเงินฝากซึ่งเปิดขึ้นใหม่ด้วย

	<p>6. PB Plus จะไม่ดำเนินการดังนี้</p> <p>6.1 การก่อความรับผิดชอบ หนี้ หน้าที่ หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ (ก) การทำสัญญาเช่าช่วงหลักนี้ หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องใดๆ กับกองทุน หรือ สัญญารายย่อย หรือ (ข) ข้อตกลงใดๆ ที่กองทุนได้ให้ความเห็นชอบไว้ล่วงหน้า หรือ (ค) ข้อตกลงใดๆ กับผู้เช่ารายย่อย หรือผู้รับโอนสิทธิที่ได้รับอนุญาตตามสัญญานี้ ซึ่งเป็นไปในทางการค้าปกติที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ง) การก่อหนี้ หรือภาระผูกพันที่มีมูลค่าตามสัญญาไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท และอัตราดอกเบี้ยจากการก่อหนี้หรือภาระผูกพันดังกล่าวไม่เกินอัตราเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยต่อปีที่ธนาคารพาณิชย์ใหญ่สี่แห่งแรกใช้ในการคิดดอกเบี้ยสำหรับเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) บวกร้อยละสอง (2)</p> <p>6.2 การทำสัญญาใดๆ โดย PB Plus กับผู้เช่ารายย่อยซึ่งประสงค์จะขออนุญาตเช่าช่วงในส่วนตัวส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขแตกต่างไปจากสัญญารายย่อยที่กำหนดไว้</p> <p>6.3 การเบิกจ่ายเงินจากบัญชีธนาคารใดๆ ที่ PB Plus มีอยู่เพื่อการใดๆ ในจำนวนที่เกินกว่า 10,000,000 บาท ในแต่ละคราว หรือรวมกันทุกคราวต่อไตรมาสเกินกว่า 50,000,000 บาท</p> <p>6.4 การเปิดบัญชีเงินฝากธนาคารใดๆ และการเปลี่ยนแปลงบุคคลผู้มีอำนาจเบิกจ่ายในบัญชีเงินฝากดังกล่าวจากธนาคาร</p> <p>6.5 การเปลี่ยนแปลงในหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับหรือ หนังสือรับรองนิติบุคคลของ PB Plus ต่อกระทรวงพาณิชย์</p> <p>6.6 (ก) ให้กู้หรือให้สินเชื่อใดๆ (ข) การค้าประกันหรือรับผิดชอบใช้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลใดๆ หรือ (ค) ยอมรับความรับผิดใดๆ โดยสมัครใจ (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วหรือไม่) ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของบุคคลใดๆ เว้นแต่ เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ</p> <p>6.7 การควบหรือรวมกิจการกับนิติบุคคลใด หรือดำเนินการใดๆ เพื่อชำระบัญชีหรือเลิกกิจการ หรือตกเป็นผู้ล้มละลายหรือเข้าสู่กระบวนการพิจารณาในคดีล้มละลาย การฟื้นฟูกิจการ หรือถูกรวมทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้โดยเจ้าหนี้</p> <p>6.8 การขาย โอน โอนสิทธิ จำนำ หรือจำหน่ายไปด้วยประการใดๆ หรือก่อภาระติดพันใดๆ ซึ่งหุ้นของ PB Plus</p>
--	--

<p>การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงหลัก</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. PB Plus จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่อยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 2. ในกรณีที่กองทุนยินยอมให้มีการโอนสิทธิการเช่า PB Plus จะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ายินยอมเข้าสู่กพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาในการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าของ PB Plus ที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้ 3. PB Plus ได้รับสิทธิที่จะทำการโอนสิทธิที่ได้รับตามสัญญานี้ให้แก่สถาบันการเงินในประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการขอรับสินเชื่อในการจัดหาเงินทุนเพื่อดำเนินการตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงแต่ไม่จำกัดในสัญญาการลงทุนและก่อสร้าง) โดยที่กองทุนมีสิทธิที่จะพิจารณาข้อตกลงในการขอรับสินเชื่อจากสถาบันการเงินดังกล่าวและหลักประกันที่จะต้องส่งมอบให้แก่สถาบันการเงิน ในสิทธิที่ PB Plus ได้รับตามสัญญานี้ 4. กองทุนมีสิทธิ โอน สิทธิ หรือ หน้า ที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลใดไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก PB Plus แต่อย่างใด
<p>การให้เช่าช่วง</p>	<p>PB Plus สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่า โดยแบบของสัญญาเช่าช่วงจะต้องเป็นไปตามแบบที่กำหนดไว้ หากเป็นการเช่าไม่เกินกว่า 3 ปี (รวมถึงการเช่าช่วงที่ไม่เกินกว่าสามปีแต่มีการให้ค้ำประกันที่จะให้เช่าช่วงต่อเป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 3 ปี) ไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทุนก่อน</p> <p>การเช่าช่วงเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี (รวมถึงการเช่าช่วงที่ระยะเวลาเช่าครั้งแรกไม่เกินกว่าสามปีแต่มีการให้ค้ำประกันที่จะให้เช่าช่วงต่อเป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้นเกินกว่า 3 ปี) จะต้องได้รับอนุญาตจากกองทุนก่อนทุกครั้ง</p>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

<p>ภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่าย</p>	<p>PB Plus ตกลงรับภาระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญา หรือ จากการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 2. ภาษีอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา 3. ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงและทรัพย์สินที่เช่า 4. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินคดีตามกฎหมาย ค่าใช้จ่ายวิชาชีพหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสิ้นสุดการเช่าให้แก่กองทุน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 4.1 การบังคับให้ PB Plus ดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้ และ 4.2 การให้ความยินยอมหรืออนุมัติตามสัญญา ไม่ว่าจะจะได้รับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่กรณีที่กองทุนได้ระงับการอนุมัติหรือความยินยอมนั้น โดยไม่มีเหตุผลอันควร 5. ชำระและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทุน
<p>การต่ออายุสัญญาเช่า</p>	<p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและ กองทุนได้สิทธิจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในการต่อหรือขยายระยะเวลาเช่าออกไป หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง กองทุนตกลงให้สิทธิ PB Plus ที่จะเช่าช่วงจากกองทุนก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขอันเป็นที่พอใจแก่กองทุนแล้วดังกล่าว โดยกองทุนจะแจ้งเป็นหนังสือให้ PB Plus ทราบ โดยมีระยะเวลาเช่าช่วงไม่เกินระยะเวลาที่กองทุนได้รับการต่อระยะเวลาเช่า หาก PB Plus ไม่ตอบรับโดยเสนอสัญญา และผลประโยชน์ และหลักประกันให้กับกองทุนไม่ด้อยไปกว่าสัญญานี้ เป็นลายลักษณ์อักษรภายในเวลา 15 (สิบห้า) วัน ถือว่า PB Plus สละสิทธิในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนสามารถเสนอสัญญาในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้กับบุคคลอื่นได้โดยทันที ในกรณีที่ PB Plus ตอบรับข้อเสนอสิทธิของกองทุนภายในกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขดังกล่าว กองทุนและ PB Plus จะต้องเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าช่วงสำหรับระยะเวลาที่ขยายออกไปกันใหม่ ซึ่งต้องเป็นไปตามความเห็นชอบของกองทุน</p>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนท์เซียล คอมเพล็กซ์

<p>การประกัน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนจะทำประกันภัยการเสี่ยงภัยในมูลค่าที่กองทุนพิจารณาแล้วเห็นว่าสามารถทำให้กลับคืนสู่สภาพเดิม (โดยรวมมูลค่าทางบัญชีที่สูงขึ้นของอาคาร) โดยกองทุนไม่มีหน้าที่ในการทำประกันในส่วนใดส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกติดตั้งโดย PB Plus 2. PB Plus ต้องชำระเบี้ยประกันให้กองทุน 3. PB Plus จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยให้มีผลครอบคลุมถึงประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ซึ่งเกิดขึ้นจากการกระทำหรือการควั่นกระทำการของ PB Plus โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าการขาดทุนรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปรตลอดระยะเวลาการเช่า และกองทุนเป็นผู้รับประกันประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว 4. PB Plus จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities)
<p>สิทธิของกองทุนที่จะเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนอาจเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่า (หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่เช่า) ได้ทุกขณะหลังจากเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 PB Plus ไม่ชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลา 21 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดชำระไม่ว่าจะมีการบอกกล่าวหรือเรียกร้องเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ก็ตาม 1.2 เกิดเหตุผิดนัด หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาของ PB Plus ตามสัญญานี้ 2. เมื่อสัญญาเช่าเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ PB Plus จะต้องส่งมอบและยินยอมให้กองทุนเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที และไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนมีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้โดยทันที

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์

<p>หลักประกันตามสัญญาเช่าช่วงหลัก</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าจำนวน 12 เดือน ตลอดระยะเวลาและช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งของสัญญา เพื่อเป็นการชดเชยแก่กองทุนจากความสูญเสีย หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกรณีที่ PB Plus ไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือ โดยเหตุใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อให้สิทธิแก่กองทุนในการใช้สิทธิเรียกให้ PB Plus ชดเชยหรือชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทุน 2. ณ วันที่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าหลักครั้งที่สอง PB Plus ตกลงส่งมอบหนังสือค้ำประกันจากธนาคารที่มีจำนวนวงเงินค้ำประกัน ไม่น้อยกว่าจำนวน 20,000,000 บาท ให้แก่กองทุนเพื่อยึดถือเป็นหลักประกันตลอดระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 (ครึ่งปี) ถึงปีที่ 8 โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวถือเป็นค้ำประกันการเช่า 12 เดือน ข้างต้น 3. ภายในวันที่ 15 มกราคม ของปีที่ 9 ของการเช่า PB Plus ต้องจัดให้มีหลักประกันเพิ่มเติมของค้ำประกันการเช่า 12 เดือนข้างต้น เพื่อให้กองทุนได้ยึดถือเป็นหลักประกันรวมจำนวน 40 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปีที่ 9 เป็นต้นไป 4. ภายในวันที่ 15 มกราคม ของปีที่ 12 ของการเช่า PB Plus ต้องจัดให้มีหลักประกันเพิ่มเติมของค้ำประกันการเช่า 12 เดือน ข้างต้น เพื่อให้กองทุนได้ยึดถือเป็นหลักประกันรวมจำนวน 50 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปีที่ 12 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดสัญญา
---------------------------------------	---

• สรุปสาระสำคัญของร่างล่าสุดของเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 ของสัญญาเช่าช่วงหลัก*

* อยู่ระหว่างพิจารณาร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและ PB Plus

<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าคงที่ กำหนดชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายไตรมาส ภายในวันที่ 10 ของเดือนมกราคม เมษายน กรกฎาคม และ ตุลาคม โดยจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ที่จะชำระในแต่ละไตรมาสนั้น ให้คำนวณตามโดยวิธีหารเฉลี่ยในแต่ละไตรมาส ยกเว้นในปีที่ 1 ให้ชำระเต็มจำนวนค่าเช่าของทั้งปีภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งที่หนึ่ง หรือวันที่ 1 พฤษภาคม 2554 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โดยไม่มีการหักภาษี ณ ที่จ่าย และไม่มีการหักลดใด ๆ (เว้นแต่ ผู้เช่าหลักมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการที่กองทุนต้องเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร) โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่ ดังนี้
---------------------------------	---

- 1.1 ปีที่ 1 จำนวน 5 ล้านบาท (สำหรับระยะเวลานับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งที่หนึ่ง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554)
- 1.2 ปีที่ 2-8 จำนวน 15 ล้านบาทต่อปี หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 3,750,000 บาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2555 ถึง 2561)
- 1.3 ปีที่ 9-11 จำนวน 40 ล้านบาทต่อปี หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 10,000,000 บาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2562 ถึง 2564)
- 1.4 ปีที่ 12 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดสัญญา จำนวน 50 ล้านบาทต่อปี หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 12,500,000 บาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2565 ถึง ปี 2581 โดยในปีสุดท้ายให้คำนวณตามสัดส่วนจำนวนวันจริงในปีนั้น)

2. ค่าเช่าแปรผัน กำหนดชำระเป็นรายไตรมาส โดยค่าเช่าแปรผันของไตรมาส 1 ชำระภายในวันที่ 15 เมษายน ค่าเช่าแปรผันของไตรมาส 2 ชำระภายในวันที่ 15 กรกฎาคม ค่าเช่าแปรผันของไตรมาส 3 ชำระภายในวันที่ 15 ตุลาคม ของปีเดียวกัน และค่าเช่าแปรผันของไตรมาส 4 ชำระภายในวันที่ 15 มกราคมของปีถัดไปโดยไม่มีการหักภาษี ณ ที่จ่าย และไม่มีการหักลดใด ๆ

(เว้นแต่ ผู้เช่าหลักมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการที่กองทุนรวมต้อง เสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร) โดยมีอัตราค่าเช่าแปรผัน ดังนี้

- 2.1 ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 8 (นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งที่หนึ่ง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561) ชำระค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงาน โดยเป็นยอดที่สุทธิจากยอดการตั้งสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี) แล้ว ตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

ค่าเช่าแปรผัน =	$30\% \times (\text{เงินสดรับจากการดำเนินงานในงวด} - \text{เงินสดจ่ายในการดำเนินงานในงวด} - \text{ยอดการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี)})$
-----------------	---

ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักต้องตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงานตั้งแต่เมื่อเริ่มต้นสัญญาเช่า โดยหากผู้เช่าหลักมีกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงาน ให้ผู้เช่านำมาตั้งเป็นเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงานให้ได้ครบ 25 ล้านบาทก่อนเป็นลำดับแรก และเมื่อสำรองเงินสดเพื่อการดำเนินงานได้ครบ 25 ล้านบาทแล้วในงวดใด ผู้เช่าหลักจะหยุดตั้งสำรองดังกล่าวในงวดถัดไป และให้นำกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงานส่วนที่เกินจาก 25 ล้านบาทดังกล่าวมาคำนวณเป็นค่าเช่าแปรผันเพื่อเป็นส่วนแบ่งผลประโยชน์ให้แก่กองทุนในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

	<p>ผู้เช่าหลักจะต้องชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนเฉพาะกรณีที่มีจำนวนค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ตามสูตรดังกล่าวมีค่าเป็นบวกเท่านั้น ในกรณีที่จำนวนค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ตามสูตรดังกล่าวมีค่าเป็นลบในงวดปีใด ผู้เช่าหลักไม่ต้องชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีงวดนั้น โดยจะพิจารณาเป็นปี ๆ ไป</p> <p>โดยในการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่จะชำระในแต่ละไตรมาสระหว่างปีที่ 1 ถึง ปีที่ 8 (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2554 ถึง 2561) เป็นไปตามสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงาน ของงวด 3 เดือน ในไตรมาสเดียวกัน หลังจากการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี) 2) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 2 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงาน ของงวด 6 เดือน หลังจากการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี) แล้วหักด้วยค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 2 3) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 3 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงานของงวด 9 เดือน หลังจากการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี) แล้วหักด้วยค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 3 4) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 4 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงานของงวด 12 เดือน หลังจากการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี) แล้วหักด้วยค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 ไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 4 <p>นอกจากค่าเช่าแปรผันดังกล่าวข้างต้น เฉพาะในปีที่ 8 ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมในอัตราร้อยละ 30 ของยอดการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงานจำนวน 25 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมจำนวน 7.50 ล้านบาท กำหนดชำระภายในวันที่ 15 มกราคม 2562</p>
--	---

เมื่อสิ้นปีที่ 8 (ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2561) แล้ว ปรากฏว่าโครงการมีรายการค้างรับ ค้างจ่าย ตลอดจนรายการลูกหนี้การค้า หรือเจ้าหนี้การค้า หรือหนี้สินอื่นใดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานในปีที่ 1 ถึงปีที่ 8 คงค้างอยู่ในบัญชีของผู้เช่าหลักหรือของโครงการเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม ในปีที่ 9 เป็นต้นไปหากผู้เช่าหลักหรือโครงการมีการรับเงินชำระรายการค้างรับหรือรายการลูกหนี้ดังกล่าว หรือมีการจ่ายเงินเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือรายการเจ้าหนี้หรือหนี้สินอื่นซึ่งถือเป็นเงินสดรับและเงินสดจ่ายในการดำเนินงานเป็นจำนวนเท่าใดก็ตามให้ผู้เช่าหลักคำนวณค่าเช่าแปรผันสำหรับเงินสดรับและเงินสดจ่ายจากการดำเนินงานที่ได้รับหรือจ่ายจากรายการดังกล่าวในแต่ละไตรมาสตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

ค่าเช่าแปรผัน =	$30\% \times (\text{เงินสดที่ได้รับจากรายการค้างรับหรือลูกหนี้จากการดำเนินงานของปีที่ 1-8 (ถ้ามี)} - \text{เงินสดที่ได้จ่ายเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือหนี้สินในการดำเนินงานค้างจ่ายของปีที่ 1-8 (ถ้ามี)})$ <p>หมายเหตุ: ไม่รวมเงินมัดจำและเงินค้ำประกัน (รับและจ่าย)</p>
-----------------	--

โดยที่หากยอดเงินสดที่ได้รับจากรายการค้างรับหรือลูกหนี้จากการดำเนินงานของปีที่ 1-8 มากกว่ายอดเงินสดที่ได้จ่ายเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือหนี้สินในการดำเนินงานค้างจ่ายของปีที่ 1-8 ในไตรมาสใดให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสดังกล่าวภายในวันที่ 15 วันของเดือนถัดจากวันสิ้นไตรมาสนั้นๆ แต่ทั้งนี้หากยอดเงินสดที่ได้รับจากรายการค้างรับหรือลูกหนี้จากการดำเนินงานของปีที่ 1-8 น้อยกว่ายอดเงินสดที่ได้จ่ายเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือหนี้สินในการดำเนินงานค้างจ่ายของปีที่ 1-8 ในไตรมาสใด ผู้เช่าหลักไม่ต้องชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสดังกล่าว

- 2.2 ตั้งแต่ปีที่ 9 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดสัญญา (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 จนถึงสิ้นสุดสัญญา) ชำระค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 70 ของเงินได้สุทธิจากการดำเนินงานในงวดหักด้วยรายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักรีดในงวด (ถ้ามี) ตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

ค่าเช่าแปรผัน =	$70\% \times (\text{เงินได้สุทธิจากการดำเนินงานในงวด} - \text{รายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักรีดในงวด (ถ้ามี)})$
-----------------	---

ผู้เช่าหลักจะต้องชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนเฉพาะกรณีที่มีจำนวนค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ตามสูตรดังกล่าวมีค่าเป็นบวกเท่านั้น ในกรณีที่จำนวนค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ตามสูตรดังกล่าวมีค่าเป็นลบในงวดปีใด ผู้เช่าหลักไม่ต้องชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีนั้น โดยจะพิจารณาเป็นปี ๆ ไป

	<p>โดยในการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่จะชำระในแต่ละไตรมาส ตั้งแต่ปีที่ 9 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดสัญญา เป็นไปดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนเงินได้สุทธิจากการดำเนินงานของโครงการหักรายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักกรีด (ถ้ามี) ของงวด 3 เดือนในไตรมาสเดียวกันนั้น 2) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 2 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนเงินได้สุทธิจากการดำเนินงานของโครงการหักรายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักกรีด (ถ้ามี) ของงวด 6 เดือน แล้วหักด้วยส่วนที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับช่วง 3 เดือนแรก เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 2 3) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 3 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนเงินได้สุทธิจากการดำเนินงานของโครงการหักรายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักกรีด (ถ้ามี) ของงวด 9 เดือน แล้วหักด้วยส่วนที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับช่วง 6 เดือนแรก เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 3 4) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 4 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนเงินได้สุทธิจากการดำเนินงานของโครงการหักรายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักกรีด (ถ้ามี) ของงวด 12 เดือน แล้วหักด้วยส่วนที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับช่วง 9 เดือนแรก เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 4
<p>การตรวจสอบค่าเช่าแปรผัน</p>	<p>ในแต่ละปีบัญชี เมื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบและรับรองงบการเงินประจำปีของโครงการแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะตรวจสอบกระแสเงินสดสุทธิคงเหลือจากการดำเนินงานของโครงการและเงินได้สุทธิจากการดำเนินงานของโครงการซึ่งเป็นฐานในการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่เกี่ยวกับค่าเช่าแปรผัน หากจำนวนค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าหลักได้ชำระไปแล้ว ในแต่ละรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าจำนวนที่ควรจะต้องชำระตามงบการเงินประจำปีของโครงการที่ตรวจสอบแล้ว กองทุนรวมตกลงจะคืนเงินส่วนต่างให้แก่ผู้เช่าหลักภายใน 15 วันนับแต่วันที่ตรวจสอบเสร็จ ในกรณีที่หากจำนวนค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าหลักได้ชำระไปแล้ว ในแต่ละรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนต่ำกว่าจำนวนที่ควรจะต้องชำระตามงบการเงินประจำปีของโครงการที่ตรวจสอบแล้ว ผู้เช่าหลักตกลงจะชำระเพิ่มเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมแจ้งให้ทราบ</p>

- สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงหลักครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 11 สิงหาคม 2554

วันที่	11 สิงหาคม 2554
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) 2. บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PB Plus”)
สาระสำคัญ	<p>คู่สัญญาได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงหลัก ฉบับลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 ในประเด็นดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาได้แก้ไขแบบสัญญารายย่อยในเอกสารแนบท้ายดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 เอกสารแนบท้ายหมายเลข 6 จากแบบสัญญาเช่ารายย่อย เป็นแบบสัญญาเช่าพื้นที่ 1.2 เอกสารแนบท้ายหมายเลข 7 จากแบบสัญญาบริการรายย่อย เป็นแบบสัญญาบริการส่วนกลาง และ 1.3 เอกสารแนบท้ายหมายเลข 8 จากแบบสัญญาบริการสาธารณูปโภค รายย่อย เป็นแบบสัญญาบริการสาธารณูปโภค 2. คู่สัญญาได้เพิ่มเติมแบบสัญญาเป็นเอกสารแนบท้ายใหม่ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 เอกสารแนบท้ายหมายเลข 6ก แบบสัญญาเช่าห้องพัก 2.2 เอกสารแนบท้ายหมายเลข 8ก แบบสัญญาบริการเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวก และ 2.3 เอกสารแนบท้ายหมายเลข 10 แบบสัญญาบริการให้ใช้พื้นที่รายย่อย 3. PB Plus จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้ตามแบบของข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญารายย่อย และภายใต้เงื่อนไขดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 3.1 การให้เช่าช่วง หรือการบริการพื้นที่ ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี และพื้นที่ไม่เกิน 20 ตารางเมตร ให้ใช้แบบสัญญาในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 10 และไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทุน 3.2 การเช่าช่วง ระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี (รวมกรณีที่มีการให้คำมั่นที่จะให้เช่าช่วงต่อเป็นระยะเวลาารวมกันไม่เกิน 3 ปี) และไม่อยู่ภายใต้กรณีข้อ 3.1 ให้ใช้แบบสัญญาในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 6 7 และ 8 และไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทุน และ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

	<p>3.3 การเช่าช่วง ระยะเวลาเกิน 3 ปี (รวมกรณีที่มีการให้ค้ำประกันที่จะให้เช่าช่วงต่อเป็นระยะเวลารวมกันเกิน 3 ปี) ให้ใช้แบบสัญญาในเอกสารแนบท้าย หมายเลข 6 7 และ 8 และไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทุน</p> <p>4. PB Plus มีหน้าที่ชำระค่าไฟฟ้า และน้ำประปาให้กองทุนตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2553 ตามปริมาณการใช้ที่วัดจากมาตรวัดของกองทุน ในอัตรา 4 บาท ต่อ กิโลวัตต์ สำหรับค่าไฟฟ้า และ 20 บาท ต่อลูกบาศก์เมตร สำหรับค่าน้ำประปา โดยงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2553 ถึง 25 กรกฎาคม 2554 ให้ชำระภายใน 10 วันนับจากวันที่ได้รับใบแจ้งหนี้ ส่วนงวดถัดไปต้องชำระเป็นรายเดือนภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดไป</p>
--	---

- สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงหลัก ครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2554

วันที่	25 สิงหาคม 2554
คู่สัญญา	<p>1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”)</p> <p>2. บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PB Plus”)</p>
สาระสำคัญ	<p>คู่สัญญาได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงหลัก ฉบับลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 ในประเด็นดังต่อไปนี้</p> <p>1. PB Plus นำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อยได้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2554 โดยว่าระยะเวลาการเช่าช่วงเริ่มต้นในวันที่ 1 มิถุนายน 2554 และกองทุน และ PB Plus มีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงหลัก เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นหรือเพิ่มเติมในสัญญานี้</p> <p>2. สัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยที่ PB Plus จะทำกับผู้เช่ารายย่อยในระหว่างที่ยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า จะต้องมิข้อกำหนดให้ PB Plus โอนสัญญาให้แก่กองทุนหรือบุคคลที่กองทุนกำหนด ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาจากฝ่าย PB Plus และกองทุนใช้สิทธิเลิกสัญญา และในส่วน ของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่ลงนามไปแล้วซึ่งไม่มีข้อกำหนดการโอนสิทธิ และหน้าที่ดังกล่าว PB Plus จะต้องดำเนินการขอความยินยอมจากผู้เช่ารายย่อย ให้ PB Plus โอนสิทธิและหน้าที่แก่กองทุนหรือบุคคลที่กองทุนกำหนด ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาจากฝ่าย PB Plus และกองทุนใช้สิทธิเลิกสัญญา เช่นเดียวกัน</p>

	<p>3. PB Plus จะต้องนำเงินรายรับค่าเช่า ค่าบริการ ค่ามัดจำ ค่าประกันและอื่นๆ ที่ได้รับตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการผู้เช่ารายย่อย เข้าฝากในบัญชีออมทรัพย์เลขที่ 001-4-125867 เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในการที่ PB Plus จะปฏิบัติตามสัญญา โดยกองทุนจะคืนเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ PB Plus</p> <p>4. PB Plus จะต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทุน ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงหลัก โดยให้เริ่มคิดคำนวณค่าเช่านับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2554 เป็นต้นไป ตามกำหนดเวลาในสัญญาเช่าช่วงหลัก เว้นแต่ค่าเช่าดังต่อไปนี้ ให้ชำระวันเดียวกับวันที่กองทุนชำระคืนเงินค่าเช่าค่าบริการที่ฝากไว้ในบัญชีออมทรัพย์เลขที่ 001-4-125867</p> <p>(1) ค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 จำนวน 5,000,000 บาท ทั้งจำนวน</p> <p>(2) ค่าเช่าแปรผันของไตรมาส 2 คำนวณตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาเช่าช่วงหลัก สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 ถึง 30 มิถุนายน 2554</p> <p>5. กองทุนจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่ให้เช่าให้แก่ PB Plus โดยมีระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2554 จนถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2584 ภายใต้งบเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(1) PB Plus ปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการวางหลักประกันตามสัญญาเช่าช่วงหลักและ ลงนามในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วน และ เงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาลงทุนและก่อสร้างได้เกิดขึ้นสำเร็จครบถ้วน ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2554</p> <p>(2) PB Plus มิได้ผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงหลัก ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญานี้</p> <p>6. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดจากฝ่าย PB Plus กองทุนมีสิทธิดังต่อไปนี้</p> <p>(1) บอกลเลิกสัญญาเช่าช่วงหลักอันเป็นผลให้การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าหลักเป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>(2) เงินรายรับค่าเช่า ค่าบริการ ค่ามัดจำ ค่าประกันและอื่นๆ ที่ PB Plus ฝากในบัญชีออมทรัพย์เลขที่ 001-4-125867 ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุน แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อยยังคงเป็นเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อยต่อไป</p>
--	--

	<p>(3) บังคับหลักประกันใดๆ ที่ผู้เช่าหลักให้ไว้ตามสัญญาเช่าช่วงหลัก</p> <p>(4) ใช้สิทธิเรียกร้องต่อผู้ค้ำประกันตามสัญญาค้ำประกันลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553</p> <p>7. เมื่อกองทุนบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงหลักหลักแล้ว คู่สัญญาตกลงให้มีผลดังนี้</p> <p>(1) ให้โอนสิทธิและหน้าที่ของ PB Plus ภายใต้อสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการผู้เช่ารายย่อย รวมตลอดจนเงินประกันให้แก่กองทุนหรือบุคคลที่กองทุนกำหนด</p> <p>(2) กองทุนแต่เพียงผู้เดียวจะเป็นผู้แจ้งให้ผู้เช่ารายย่อยทราบถึงการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงหลักดังกล่าว</p> <p>(3) สัญญาเช่าช่วงหลักและสัญญาอื่นใด รวมตลอดจนความผูกพันใดๆ ระหว่างกองทุนและ PB Plus เป็นอันเลิกกันและสิ้นสุดลง โดยกองทุนไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ต่อ PB Plus อีกต่อไป เว้นแต่ความรับผิดชอบของ PB Plus ต่อกองทุนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่กองทุนใช้สิทธิเลิกสัญญา ซึ่งกองทุนสงวนสิทธิที่จะเรียกร้องความเสียหายใดๆ จาก PB Plus</p> <p>(4) PB Plus เป็นอันสิ้นสิทธิในอันที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกร้องใดๆ จากกองทุนไม่ว่าภายใต้อสัญญาเช่าช่วงหลัก สัญญาหรือเอกสารใดๆ</p> <p>(5) หาก PB Plus ไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยยินยอมให้กองทุนรับโอนสัญญากับผู้เช่ารายย่อยก่อนวันทำสัญญานี้ได้ PB Plus จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่กองทุนได้รับเนื่องจากเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนยังคงมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยความเสียหายจากหลักประกันต่างๆ ที่ PB Plus ให้ไว้ตามสัญญานี้และสัญญาเช่าช่วงหลัก</p>
--	--

4.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาค้ำประกัน⁴

วันที่	15 พฤศจิกายน 2553
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ 2. บริษัท พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด นายพิบูลย์ อุดมสิทธิกุล นายวิศณุ วิเศษสิงห์ และ นายธีรยุทธ เลิศวัฒนาภิรักษ์ (“ผู้ค้ำประกัน”)
หนี้ที่รับประกัน	<p>หนี้ของ บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PB Plus”) ภายใต้สัญญาดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สัญญาลงทุนและก่อสร้างระหว่างกองทุนรวมและผู้ลงทุนลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 2. สัญญาเช่าช่วงหลัก ระหว่างกองทุนรวมและผู้ลงทุน ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 3. สัญญาโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก ระหว่างกองทุนรวมและผู้ลงทุน
ข้อตกลงที่สำคัญของผู้ค้ำประกัน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ค้ำประกันยังคงรับผิดชอบการปลดหนี้ ผ่อนระยะเวลา การประนีประนอมกับ PB Plus 2. ผู้ค้ำประกันสละสิทธิที่จะให้กองทุนไปได้เบี่ยงกับ PB Plus ก่อน 3. ผู้ค้ำประกันจะไม่ดำเนินการบังคับชำระหนี้จาก PB Plus หรือ รับช่วงสิทธิที่จะเรียกร้องจาก PB Plus จนกว่า กองทุนจะได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนก่อน

⁴ สรุปสาระสำคัญของสัญญาโดยที่ปรึกษากฎหมาย The Regal Legal Company Limited เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2553

4.8 ความเสี่ยงของกองทุน

- ความเสี่ยงจากการที่กองทุนอาจพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือการที่กองทุนพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าเพียงบางส่วนเนื่องจากการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งรวมถึงกรณีที่เอกอัครราชทูตไทยไม่สามารถส่งมอบอาคารและดำเนินการให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หรือทรัพย์สินที่เช่าไม่มีคุณสมบัติตามมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว

ในระหว่างที่รอให้โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝากตามที่เห็นสมควร นอกจากนั้น หากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว เช่น ทรัพย์สินที่เช่ามิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องของมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นต้น กองทุนอาจพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรืออาจดำเนินการสรรหาทรัพย์สินใหม่ที่น่าสนใจมาลงทุนแทน (โดยจะขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน) หรือพิจารณาปิดกองทุนโดยมิได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าไม่ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าไม่ทั้งหมดหรือบางส่วน หรือพิจารณาปิดกองทุน ผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทุนจะดำเนินการเรียกชดเชยตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาเช่าระยะยาวอีกด้วย

- ความเสี่ยงจากการขาดรายได้ของกองทุนรวม กรณีที่ไม่สามารถเปิดโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เช่าได้ตามกำหนด เนื่องจากโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ล่าช้า หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใด

กรณีล่าช้า เกิน 1 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สิน หรือก่อสร้างไม่ตรงตามมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่ได้ตกลงกันไว้

- ก) กรณีดังกล่าวนี้อาจส่งผลให้บริษัทจัดการพิจารณาปิดกองทุนโดยมิได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีดังกล่าวผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี กองทุนจะพิจารณากำหนดให้สัญญาเช่าระยะยาวที่จัดทำขึ้นมีเงื่อนไขให้เอ็กค้ำไทยต้องชำระชดเชยให้แก่กองทุน เพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราเท่ากับร้อยละ 8.00 ต่อปีของเงินที่นำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์สินของกองทุนรวม โดยคำนวณนับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดส่งมอบทรัสต์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือจนถึงวันที่กองทุนรวมได้รับชำระค่าชดเชยการขาดประโยชน์นั้น (ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับชำระค่าชดเชยการขาดประโยชน์หลังจากวันที่ครบกำหนดส่งมอบทรัสต์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า)

หรือ

- ข) กรณีดังกล่าวนี้อาจส่งผลให้บริษัทจัดการพิจารณาผ่อนปรนเงื่อนไข หรือระยะเวลาในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

กรณีดังกล่าวนี้จะส่งผลให้กองทุนต้องเลื่อนกำหนดการลงทุนจึงอาจทำให้สามารถหาผลตอบแทนจากการลงทุนได้ช้าขึ้น ซึ่งผลกระทบของความล่าช้าดังกล่าวนี้อาจส่งผลให้กองทุนมีรายได้น้อยลง

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีดังกล่าวผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับ จะถูกแบ่งเป็น 2 ช่วงคือ

- ช่วงแรกก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผลตอบแทนเงินลงทุนจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

- ช่วงหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผลตอบแทนเงินลงทุนจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากรายได้ของอสังหาริมทรัพย์หลังหักค่าใช้จ่าย

• ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน บริษัทจัดการจะพิจารณาเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวที่มีการระบุเงื่อนไขต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน อาทิเช่น มาตรฐานการก่อสร้าง ระยะเวลาการส่งมอบ รวมทั้งเงื่อนไขการชำระค่าเช่าเป็นต้น

อย่างไรก็ดี กรณีที่เกิดเหตุการณ์อันไม่พึงประสงค์ จนเป็นเหตุให้กองทุนต้องใช้สิทธิตามสัญญา หรือต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม ดังนั้น กองทุนหรือบริษัทจึงไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลา และจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่างๆ ได้

• ความเสี่ยงที่เกิดจากการวางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว

กองทุนรวมจะพิจารณาวางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว โดยในกรณีที่มิเหตุขัดข้องจนทำให้กองทุนรวมพิจารณาไม่ลงทุน หรือ ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่จะกำหนดไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม กองทุนรวมอาจขอให้ลูกค้าไทยชดใช้เงินค่าชดเชยให้แก่กองทุน

• ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าในอาคารพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ
สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงสถานะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การ อัตราการเข้าพัก และ หรือ การจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่กองทุน
- ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่า
อัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพักอาจผันแปรตาม สภาพเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในตลาดหอพักนักศึกษาในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าส่งผลกระทบต่อผลการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด 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

- ผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม อาจจะแตกต่างจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อทำการคาดการณ์ วางแผนงาน ประเมินตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้น การประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับหลายๆ ปัจจัยซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยเป็นสิ่งที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

- ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเลิกกองทุน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

- ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

- การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

4.8 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจลงทุนเพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ และนโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก

5. นโยบายการกู้ยืมเงิน

ไม่มี

6. หลักเกณฑ์การลงทุน

6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

6.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ

6.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้หรือหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

6.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ โดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขายให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็น ประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

- (2) ในกรณีที่เป็นกรเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นกรเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตาม โฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวมหากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมหรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 6.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
 - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

6.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคารั้นในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน
- (2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- (2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่า การลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)
- 6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้
- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น
 - (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้เช่า สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้ไม่น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

6.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากธนาคาร
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน เป็นผู้ออก หรือเป็นผู้รับรอง รับอาวัล หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมตลาดเงิน
- (8) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4)(5)(6)(7) และ (8) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็น ผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ข) ช่วงระยะเวลาหกสิบวันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

6.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

ในกรณีที่กองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าแก่บริษัทใด ๆ เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยบริษัทนั้น ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กองทุนรวม อาจลงทุนในหุ้นที่ออกโดยบริษัทดังกล่าวไม่เกิน 1 หุ้น โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงาน บางประการของบริษัทนั้น ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว

เงื่อนไขพิเศษ:

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

อนึ่งเนื่องจากกองทุนนี้มีแผนการที่จะระดมเงินทุน เพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง โดย ในระหว่างที่รอให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสร้างแล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก เพื่อก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสม

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้วันนั้น กองทุนอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าพื้นที่โดยตรง ให้เช่าช่วง หรือ ให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ กองทุนอาจดำเนินการ ปรับปรุง ก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยขอหรือรับโอนใบอนุญาต ก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใด ที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น การขอใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควร ได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อ ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจตามกฎหมาย จะมี คำสั่ง ประกาศ กำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สั่งการ ผ่อนผัน หรือเห็นชอบเป็นอย่างอื่น กองทุนจะขยายขอบเขต ของหลักเกณฑ์การลงทุนและการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนให้เป็นไปตามนั้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

7.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1.1 ส่วนต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญา
- 1.2 ส่วนต่างของค่าเช่าจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับค่าเช่าจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา
- 1.3 รายการอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดเพิ่มเติม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามเช่นว่า และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย และไม่ถือเป็นการขัดกันนโยบายที่ได้แสดงไว้

ทั้งนี้ หากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้กำหนดแนวทางในการแก้ไขเป็นการเฉพาะ อาทิเช่น กำหนดให้การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก่อน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานประกาศกำหนด

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนดคำสั่ง การเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามคำสั่ง การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

7.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 28 มิถุนายน 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2550 โดยจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวมานั้น มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีทีระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่สำนักงานประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 โดยจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวนี้มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีทีระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนแต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดรอมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น

- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

8.1 กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้

8.1.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นเป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

8.1.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.1.3 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างค้ำวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

- (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุน รวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์ โดยผู้ลงทุนต่างค้ำไว้ในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็น สัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
- 8.2 ภายใต้บังคับข้อ 8.3 และข้อ 8.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคล เดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะ ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุ ดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมใน จำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.3 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1.1(1) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.4 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1.1(2) บริษัทจัดการจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วย ลงทุน แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 8.5 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.2 โดยอนุโลม
- 8.6 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 ถึงข้อ 8.5 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล
- 8.7 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุน โดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหุ้นหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

เงื่อนไขอื่น ๆ :

- 8.8 ข้อยกเว้นการปฏิบัติของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการรายงานสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. การจ่ายเงินปันผลและการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และการแจ้งให้จำหน่ายหน่วยลงทุน
- (1) หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือบุคคลตามข้อ 8.5 ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 28 มิถุนายน 2550 บริษัทจัดการจะยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ 8.2 และ ข้อ 8.3 ก็ต่อเมื่อบุคคลดังกล่าวไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2550
 - (2) หากบุคคลตามข้อ 8.1.1(1) ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วระหว่างวันที่ 28 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2552 บริษัทจัดการจะยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ 8.3(3) และ(4) ก็ต่อเมื่อบุคคลดังกล่าวไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพิ่มเติม นับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552

9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม *

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

(หมายเหตุ: * เป็นไปตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กน. 1/2545 ซึ่งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ เป็นกองทุนรวมที่ได้รับความเห็นชอบในการจัดตั้งและจัดการจากสำนักงานเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2549)

10. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน” และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดย นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิคนัดชำระหนี้หรือมีเหตุการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช้หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นวงลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะที่การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่ายพร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
- (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นวงลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้ ในกรณีที่มิมีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุน (Investment Committee) ได้

ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุน การตัดสินใจลงทุนในการซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนจะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

12.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ดังต่อไปนี้

1. กรรมการที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่า 2 คน
2. กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 2 คน

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะมีจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด

ทั้งนี้ กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุนในอัตราที่ไม่เกินตามที่กำหนดไว้ใน โครงการ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุน

12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเขียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์กรประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์กรประชุม ทั้งนี้ ในการประชมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุมถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือจรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประชานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประชานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประชานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

12.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่ 3000 ถนนพหลโยธิน

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 02-2992668 โทรสาร 02-2423497 และ 02-2423679

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

(ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

- (ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการประนีประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (ซ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามข้อ 13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประ โยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการ โอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลประ โยชน์รายใหม่ หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การ โอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประ โยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่ 3000 ถนนพหลโยธิน
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ 02-2992668 โทรสาร 02-2423497 และ 02-2423679

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลประ โยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประ โยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประ โยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประ โยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลประ โยชน์ได้

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางจินตนา เตชะมนตรีกุล และ/หรือนางสาวจินตนา มหาวณิช

ที่อยู่ : สำนักงานสอบบัญชี ซี แอนด์ เอ

2210/51 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ 39

แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ (02) 678-0750-4 โทรสาร (02) 678-0661

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทร : 0-2786-2000

โทรสาร : 0-2786-2370

www.uobam.co.th

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์ แอ็คคินชั่น จำกัด (มหาชน)

132 อาคารสินธร 1 ชั้น 2 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ (02) 205-7111 โทรสาร (02) 263-2719

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

18.1 การประเมินทรัพย์สิน – ตามแบบก่อสร้าง (ก่อนสร้างแล้วเสร็จ)

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งเป็นการประเมินค่าตามแบบก่อสร้างที่ได้จัดทำขึ้น การประเมินจัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมุติฐานว่า

- ก) การก่อสร้างเริ่มดำเนินการ และแล้วเสร็จในช่วงระยะเวลา พ.ศ. 2549 – 2550
- ข) การก่อสร้างเป็นไปตามแบบ และรอกำหนดที่ได้วางไว้ มิได้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง อย่างมีนัยสำคัญ
- ค) สภาพโดยรวมของภาวะเศรษฐกิจ และ/หรือราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน มิได้มีการเปลี่ยนแปลง อย่างมีนัยสำคัญ

อนึ่ง บริษัทได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าเพื่อทำการประเมินตามแบบก่อสร้าง จำนวน 2 ราย ดังต่อไปนี้

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญเพ็ญชาติ บิสนเนส เซ็นเตอร์
ถ.พระราม 9 เขตห้วยขวาง กทม. 10320
โทรศัพท์ (02) 643-8223 โทรสาร (02) 643-8224

ชื่อ : บริษัท โปร แอปไพร์ซัล จำกัด

ที่อยู่ : 19 อาคารพงษ์สุภี ชั้นที่ 8-9 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ (02) 617-6600-5 โทรสาร (02) 617-6574

ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

18.2 การประเมินค่าทรัพย์สินครั้งแรก – เมื่อสร้างแล้วเสร็จ

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเมื่อทรัพย์สินดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน ซึ่งจะเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาหรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมในภายหลัง โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษา ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

19.1 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง หรือหาประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงิน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือ ยกเลิกโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

19.3 ที่ปรึกษาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่ให้คำแนะนำ ปรึกษาเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทุนรวม

19.4 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ที่ปรึกษาในการตรวจสอบทรัพย์สิน เป็นต้น

20. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการจะแต่งตั้งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะทำการลงทุนครั้งแรก

ชื่อ : สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ที่อยู่ : อาคารอินเตอร์โซน เลขที่ 99 หมู่ 18

ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120

โทรศัพท์ (02) 151-2999

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง ยกเลิก หรือเพิ่มเติมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

21. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

21.1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

21.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนบุคคลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการฝ่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

21.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ระหว่างวันที่ 22 กันยายน 2549 ถึงวันที่ 2 ตุลาคม 2549 เวลา 8.30 น. – 15.30 น.

21.2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

21.2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาขายหน่วยลงทุน = 10 บาท ต่อหน่วย

21.2.2 วิธีการเสนอขายหรือจองซื้อหน่วยลงทุน

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

- (1) เสนอขายหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1”) ทั้งนี้ ในกรณีที่มิใช่หน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2
- (2) เสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่นักลงทุนทั่วไป นอกจากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้แก่ บุคคล นิติบุคคล ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทเงินทุน บริษัทประกันภัย บริษัทประกันชีวิต เป็นต้น (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่

2”) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 บริษัทจัดการ
สงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ในกรณีใดก็ตาม บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
บุคคลที่เกี่ยวข้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง เกินหนึ่งในสามของมูลค่า
ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย
(ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วย
ลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท
(หนึ่งพันบาทถ้วน)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ
ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิด
บัญชีกองทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) กรณีที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัท
จัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือ
หน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะ
ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามหากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น
บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับ
บริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (5) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น
ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการ
จัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ :
 - ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วย
ลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ หรือ
 - ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะ
นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

21.3. การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์
หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่

สั่งซื้อและจัดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการนี้
ของธนาคารดังต่อไปนี้

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

โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สั่งซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อ
และเพื่อผลประโยชน์ของผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

กรณีสั่งซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีค่าใช้จ่าย ผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อน
ระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

- (2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้ง
เงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) จะออก
สำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร ซึ่งไม่
สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วย
ลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้
ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการ
เสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น
ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ
บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น
- (4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่า จะ
หักกลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวน
แล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับ
อนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน

21.4. การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนนอกเหนือจากกรณีตาม (2) ข้างล่าง

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 1 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน อนึ่งสำหรับดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะนำรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุน

- (2) กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายเนื่องจากไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึง 250 ราย หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ถึง 250 ราย แต่มีมูลค่าที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนต่ำกว่า 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาทถ้วน)

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนคืนพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 1 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน และหากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลา 1 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผัน หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

21.5 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ :-

- (1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย
- (2) กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

- (3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (4) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (5) ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนระดมทุนได้ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจจะไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (6) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบตามกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก
- (7) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- (8) บริษัทจัดการจะถือว่า ผู้ตั้งซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษาเข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทุนเข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมาย ทั้งที่ได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ในภายหน้า

21.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอ เปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป : (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมหรือทดแทน ตามที่เห็นสมควร)

เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

1. กรณีบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
- สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
- สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่างประเทศ)

2. กรณีนิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาหนังสือบริษัทสนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และ ถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีกรรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท

22. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้อนุมัติหน่วยลงทุนทุกราย

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

22.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้เพื่อให้กองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนสามารถลงทุนได้ ซึ่งจำนวนเงินที่อาจจะมีการคืนให้แก่ผู้จองซื้อ นั่นคือจำนวนเงินที่จะเหลือหลังจากการประมาณการซื้อทรัพย์สินบางรายการตามจำนวนรายการที่กำหนดและหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยจำนวนเงินที่เหลือนี้เป็นจำนวนที่ไม่เพียงพอสำหรับการซื้อทรัพย์สินเพิ่มอีก 1 รายการ และหากไม่มีการจัดสรรและคืนเงินส่วนเกินบางส่วนของเงินจำนวนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เงินจำนวนนี้จะคงเหลืออยู่ในกองทุนทั้งจำนวนและเป็นสภาพคล่องส่วนเกิน (ตามประมาณการ) ซึ่งอาจจะส่งผลต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุน
- (2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หมายถึง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง จะไม่เกินหนึ่งในสาม ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

- (2.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (2.2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย
- (2.2.3) ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (2.2.2) ทุก รายได้ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
- (2.2.4) ในกรณีที่มิมีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามข้อ (2.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (2.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับ การจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร
- (3) ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องได้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขาย บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนได้ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย หากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยนับรวมจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวน สิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (5) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียน หน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

22.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการของกองทุนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจาก ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนไว้ดังนี้*

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(ข) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

(1.2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

* เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 25/2552 และ ที่ สน. 53/2552

23. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

23.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

23.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(1) ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1.1) กรณีการขอมติโดยเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ องค์ประชุมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1.2) กรณีการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงตาม (1.1) และ (1.2) บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้มีส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

(ก) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(ข) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ

(จ) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

- (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นรายละตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 23.3 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ 23.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. พร้อมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. พิจารณา
 - (2) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน
 - (3) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 23.4 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
 - (2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นรายละตามโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ไม่อนุญาตให้กองทุนเพิ่มทุน กรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละตาม

- สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้น ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

24. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- (1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

24.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งตามข้อ 24.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวมจากสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการตามข้อ 24.1 ที่เกิดขึ้น ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวยกมาจากรอบระยะเวลาบัญชีปีก่อนหน้านั้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการจ่ายเงินลดทุนจากรายการดังกล่าวที่ยกมาจากรอบระยะเวลาบัญชีปีก่อนหน้านั้นหรือไม่ก็ได้
- (2) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินลดทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.10 บาทและทวีคูณของ 0.10 บาท โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเงินลดทุนในส่วนที่เหลือตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินลดทุนตามข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นสุดปีบัญชีหรือวาระการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินลดทุน

24.3 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้

- (1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (3) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินลงทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินลงทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

25. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

25.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

25.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

- 1) โครงการจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองซื้อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว
- 2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- 3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ นั้น นายหน้าค้าหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่างๆเพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง
- 4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้ :-
 - (4.1) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
 - (4.2) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 27 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม"

- (4.3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น
- (4.4) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือ โดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

26. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

26.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

26.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ที่ได้ทำขึ้น
- 2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้รับไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 26.1.1 (5) และข้อ 26.1.3
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและคณะกรรมการลงทุนแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
- สิทธิที่จะเลิก โครงการ/ชุดโครงการและ/หรือกองทุน เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าว การลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน กำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการ เปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็น อย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย/โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุน เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่ง ผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของ ผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศ กำหนด
- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุน และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

26.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุน

- 1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน โครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- 1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน
- 1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน โดยไม่ชักช้า และให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ บริษัทจัดการจะเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาไว้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนท์เซียล คอมเพล็กซ์

- (ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีคำเตือนว่า “การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน”
- 1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 1.5) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- 1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือจำนวนอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 1.9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนที่เซียล คอมเพล็กซ์

- 1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 1.11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - 1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
 - 1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
 - 1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
 - 1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1.17) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุน

3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(3.1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3.2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ

3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.4) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ

3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน

3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และหน้าที่อื่นๆที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

- 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงิน ได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดโครงการเสนอขายหน่วยลงทุน
- 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า
- 4.11) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อเช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

- 4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

- 4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นวงลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

- 4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่า รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่า โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อนให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคก่อน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

4.15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร

4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตาม กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

26.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ กองทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการ โดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จาก ระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 7 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง : หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา :

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

2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการ โครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว

ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ทั้งนี้ หากเหตุดังกล่าวเกิดก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 7 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ หากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

26.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว โดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน

- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้อง และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับ รงรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการ ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
 - (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน
 - (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็น หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์
- 26.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)
- 26.3.1 ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
 1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ ตกลงกัน
 2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
 - 26.3.2 ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้
 1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้ คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม รวมถึงการเพิ่มทุน (หากได้รับเลือกเป็น ที่ปรึกษาทางการเงิน)
 3. หน้าที่อื่นใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
 - 26.3.3 ที่ปรึกษาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้
 1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ ที่ปรึกษาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามสัญญาบริหารที่ ได้ตกลงกัน
 2. ให้คำแนะนำปรึกษา ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ หรือ ให้ความเห็น แนะนำ การดำเนินการ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 3. หน้าที่อื่นใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง

26.3.4 ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
3. หน้าที่อื่นใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

26.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

1. ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่าง บริษัทจัดการ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. จัดหาผู้เช่า ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ และพร้อมที่จะหาประโยชน์ตลอดเวลา
3. จัดเก็บรายรับ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน
4. หน้าที่อื่นใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
5. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

26.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
2. ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือ ได้ลงทุนไว้แล้ว
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

27. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

27.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

- ไม่มี -

(2) ค่าธรรมเนียมการ โอนเงิน

ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

(3) ค่าธรรมเนียมการ โอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์ที่เข็ล คอมเพล็กซ์

ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

(4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

(5) อื่น ๆ ระบุ

(5.1) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(5.2) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 27.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

ค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(4.1) ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ต่อปี ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

(4.2) ค่าคอมมิชชันในการจัดหาผู้เช่า (ถ้ามี)

ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา และ/หรือทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ :

ในอัตราไม่เกิน 2 เดือนของรายได้ค่าเช่า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์ที่เซียล คอมเพล็กซ์

ทั้งนี้ ค่าคอมมิชชันดังกล่าวจะเรียกเก็บเพียงครั้งเดียว เมื่อทำสัญญากับผู้เช่า ซึ่งโดยลักษณะปกติของการให้เช่าหอพักแก่นักศึกษา สัญญาเช่าจะมีอายุประมาณ 1 เทอมการศึกษา (ประมาณ 5 เดือน)

- (4.3) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเงินเดือน ผลตอบแทนประจำปี (โบนัส) สวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของบรรดาพนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ที่สามารถแสดง/ พิสูจน์ให้เห็นอย่างชัดเจนต่อบริษัทจัดการว่ามีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลทรัพย์สินของกองทุน)
- ตามที่จ่ายจริง (กรณีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิได้รวมอยู่ในค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (4.1) / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความประสงค์จะเรียกเก็บแยกต่างหากจากค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (4.1))
- (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม
- (5.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี
- ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- (5.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
- ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
- (5.3) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุน เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น
- ตามที่จ่ายจริง
- (6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน
- ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- (7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.50 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย
- (8) ค่าเบี้ยประกันภัย
- ตามที่จ่ายจริง
- (9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
- ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน
- (10) ค่าใช้จ่ายในการ โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
- ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกิน 3,500,000 บาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :

- เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกิน 3,500,000 บาท ต่อครั้ง
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ของกองทุน และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน ค่าทุนการศึกษา เงินบริจาค เป็นต้น : ไม่เกิน 3,500,000 บาท ต่อปีบัญชี

(11) อื่นๆ

- (11.1) ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.50 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย
- (11.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาในการตรวจสอบทรัพย์สิน
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน
- (11.3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.15 ต่อปี ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน
- (11.4) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุน
 - (11.4.1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุน เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุน และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา ค่าแปลเอกสาร และค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
 - (11.4.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
 - (11.4.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
 - (11.4.4) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือ โอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย
 - (11.4.5) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สินหลักทรัสต์ของกองทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
 - (11.4.6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขาย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

หลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

- (11.4.7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (11.4.8) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น
- (11.4.9) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา สำหรับอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้ สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามปกติ / อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ ภายในขอบเขตที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต
- (11.4.10) ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้ ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ จัดหา เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆที่กองทุนยังไม่เคยมีมาก่อน เพื่อเสริมให้อสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้ สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นกว่าปกติ หรือเกิดความโดดเด่นเพิ่มเติมอันจะเป็นประโยชน์แก่การตลาด / การแข่งขันกับคู่แข่ง ภายในขอบเขตที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต
- (11.4.11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย ค่าใช้จ่ายในการทำประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล ให้แก่ผู้เช่า (ถ้ามี) เป็นต้น
- (11.4.12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- (11.4.13) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ(ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (11.4.14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ
- (11.4.15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

- (11.4.16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (11.4.17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (11.4.18) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุน
- (11.4.19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น
- (11.4.20) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์อากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (11.4.21) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน การลงโฆษณา หนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- (11.4.22) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุน
- (11.4.23) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุน และบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่าย ในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น
- (11.4.24) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ
- (11.4.25) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุน

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 27.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน และกองทุนรวมมีหน้าที่ตามกฎหมาย จะถือเป็นภาระของกองทุน

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 27.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุน โดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 27.2 (4) – (11) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร

ทั้งนี้การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุน จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

27.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย :

27.3.1 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในข้อ 27 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” นี้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ อย่างไรก็ตามการเรียกเก็บ เพิ่ม หรือ ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะทำการคิดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

27.3.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 27.1 และข้อ 27.2 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้ ก่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มดังกล่าว

(1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

(1.2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ

(2) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าร้อยละ 25 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ (1) ข้อ (2) และข้อ (3) ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

28. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

28.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่ง โดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

28.2 การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

- (1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลข โดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล
- (2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลข โดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลข โดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มิมีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

28.3 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย

28.4 ในกรณีที่มิมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.3 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 28.3 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

- 28.5 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้
- (1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ตั้งทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการ จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 28 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทุน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

29. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

29.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

29.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

29.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของบริษัทจัดการด้วย

30. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

30.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

30.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

30.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว

30.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

30.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

31. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2550

32. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

32.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

32.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ โดยบริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

32.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

32.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

32.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

32.5.1 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

32.5.2 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และการนับมติดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

32.5.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

33. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

33.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เช่น ระยะเวลาการเสนอขายและสัดส่วนการเสนอขาย จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุน และมูลค่าโครงการขั้นต่ำในการเสนอขาย การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนได้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การเปิดเผยข้อมูล การคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน การลดเงินทุน การจัดทำรายงานการเลิกกองทุนรวม เป็นต้น และ บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าดำเนินการนั้น ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน

33.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือวิธีการจัดการกองทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ อาทิเช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทุน เป็นต้น โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุน ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ในกรณีที่มีมติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 26 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 27 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุน มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุน(แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุน ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มัติให้แก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุน ไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและตลาดหลักทรัพย์ (ภายใน 10 วันทำการ) และเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจสอบได้ เช่น ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ เป็นต้น ทั้งนี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.หรือวันที่ได้ มัติแก้ไข แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุน

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

34. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 34.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 34.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 34.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อ 23.4 แล้ว
- 34.4 เมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวม เนื่องจากบริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม
- 34.5 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 34.6 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”
- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนขาดสภาพคล่อง กองทุนไม่สามารถชำระส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 26.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” เป็นต้น
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้วเมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จหรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุน จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น และ/หรือในกรณีที่หากปรากฏเหตุการณ์ตามข้อ 26.1.1 “สิทธิของบริษัทจัดการ” หรือข้อ 26.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ”

35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในการชำระบัญชี ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 76/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือคำสั่งสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชีบริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ ซึ่งในกรณีนี้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์อาจดำเนินการให้มีการเฉลี่ยทรัพย์สินคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นแทนเงิน และ/หรือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแทนเงิน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระบัญชีที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ

36. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

37. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

38. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้น ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

38.1 การจัดประชุม

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

- (1.1) บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ
- (1.2) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

38.2 องค์ประชุม (เฉพาะกรณีที่จัดประชุมเพื่อขอมติ)

องค์ประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่องนั้นๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

38.3 การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ทั้งกรณีที่จัดประชุมและการขอมติเวียน)

การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้เป็นตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่องนั้น ๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

38.4 การไม่นับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน

เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการนับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ไม่ว่าในกรณีการจัดประชุมหรือกรณีการขอมติเวียนแทนการจัดประชุมตามข้อ 38.3 จะไม่นับรวมมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

39. อื่น ๆ

39.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวข้องกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี