

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักซ้อมความเข้าใจ หนังสือพ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียม คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทุนรวม	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	<u>บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ การค้าหลักทรัพย์ หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน ที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม</u>
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียม คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
การประเมินมูลค่า	หมายถึง	<u>การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน</u>
รายงานการประเมินมูลค่า	หมายถึง	รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุนเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
การสอบทานการประเมินมูลค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
สัญญาเช่าระยะยาว	หมายถึง	สัญญาเช่าระยะยาวที่จะทำขึ้น อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	หอพักนักศึกษา เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และที่ดิน โดยรายละเอียดเบื้องต้นเป็นไปตามที่ระบุไว้ในตารางแสดงรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการนี้ และที่จะได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระยะยาวต่อไป
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ

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 เรสซิเดนซ์เชลซี คอมเพล็กซ์
- 1.2 ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) : T. U. DOME RESIDENTIAL COMPLEX LEASEHOLD PROPERTY FUND
- 1.3 ชื่อย่อ : TU-PF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ
- 1.7 ลักษณะของผู้ถือหน่วยลงทุน : ผู้ลงทุนทั่วไป ผู้ลงทุนรายใหญ่ และผู้ลงทุนสถาบัน

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : 1,065,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านบาท)
- เงื่อนไข : ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้บริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้เพื่อให้กองทุน ไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป 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 รับโอน ซ้ำอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา สักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมทั้งให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาออกผลอื่น โดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมาย หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. นโยบายการลงทุน

4.1 การลงทุนครั้งแรก

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

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

ในระหว่างที่รอให้โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในตราสารภาครัฐ ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ตามที่เห็นสมควร

อนึ่ง หากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว เช่น ทรัพย์สินที่เช่ามิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องของมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นต้น กองทุนอาจพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนอาจพิจารณาปิดกองทุนโดยมิได้ลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เลยก็ได้ (โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว) หรืออาจดำเนินการสรรหาทรัพย์สินใหม่ที่น่าสนใจมาลงทุนแทน (โดยจะขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก่อน)

เพื่อดำเนินการให้บรรลุหลักการข้างต้น กองทุนจะมีขั้นตอนการจัดตั้ง/บริหาร/และลงทุน ดังต่อไปนี้

1. เมื่อระดมเงินทุนและจดทะเบียนกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 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 และส่วนอาคารเซอรวิสและพื้นที่เช่า 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 โดยเอกค้าไทยตกลงจะจ่ายเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่เท่ากับเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งเท่ากับ 173.5 ล้านบาท และเนื่องจากเอกค้าไทยจะเป็นผู้จ่ายเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จึงไม่จำเป็นต้องคืนเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่า จะไม่มีการคืนเงินประกันการ

ปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวทั้งหมดดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม โดยจะถือว่าเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวทั้งหมดดังกล่าวเป็นค่าเช่าและค่าตอบแทนซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม

เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมจะต้องชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยเป็นเงินที่ต้องชำระจำนวนประมาณ 841.5 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาเช่าระยะยาว กองทุนรวมจะจ่ายให้แก่เอกค้าไทยในวันจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าระยะยาว และจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในอัตราปีละ 3 ล้านบาท โดยจะมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี อนึ่ง ค่าเช่าและค่าตอบแทนสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าอาจมีการปรับเปลี่ยนหรือลดได้โดยประมาณไม่เกินร้อยละ 20 ของค่าเช่าและค่าตอบแทนที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

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

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าหรือพิจารณาปิดกองทุน ผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหุ้นลงทุนอาจได้รับจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทุนจะดำเนินการเรียกร้องค่าชดเชยให้แก่กองทุนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาเช่าระยะยาวอีกด้วย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

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 ที่กองทุนจะจัดให้มีการประเมินอีกครั้งหนึ่งตามการก่อสร้างจริง
5. ราคาซึ่งได้รวมราคาสิทธิการเช่าที่ดิน อายุการเช่าประมาณ 30 ปี

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

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

อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่สามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่าบางรายการเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ หรือเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว หรือมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้รับมอบและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าเพียงบางส่วน หรือเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า หรือพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวทั้งหมด หรือพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าเพียงบางส่วน โดยในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าอาคารใดไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนในอาคารดังกล่าวในกรณีที่มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น หรืออาจพิจารณาปิดกองทุน และชำระบัญชีพร้อมคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าเสียก็ได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว ทั้งนี้กองทุนจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ หรืออาจพิจารณาดำเนินการสรรหาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่น่าสนใจมาลงทุนแทนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (โดยจะขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน)

ข้อสังเกต :

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

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

ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุน โครงการหอพักนักศึกษา

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการหอพักที่กองทุนจะลงทุน

เป็นที่ดินเช่า เนื้อที่ประมาณ 12.5 ไร่ ตั้งอยู่ที่ ถนน เชียงราก ตำบล ท่าโหลง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี ซึ่ง จะก่อสร้างเป็นอาคารหอพักนักศึกษา รวม 3 หลัง หอพักหลังละประมาณ 390 – 430 ห้อง โดยประมาณ รวมเป็น หอพักทั้งสิ้น 1,232 ห้อง โดยประมาณ และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 1 หลัง เป็นหอพักทั้งสิ้น 302 ห้อง โดยประมาณ ซึ่งจะแยกเป็นหอพักนักศึกษาหญิงและหอพักชายโดยชัดเจน คาดว่าการก่อสร้างส่วนอาคารหอพัก นักศึกษาจะแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤษภาคม 2550 และส่วนอาคารเซอร์วิสและพื้นที่เช่า จะแล้วเสร็จประมาณ เดือนกรกฎาคม 2550 วัตถุประสงค์ เพื่อรองรับจำนวนนิสิตนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รวมทั้ง คณาจารย์และเจ้าหน้าที่หรือผู้มาติดต่อของทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ซึ่งในบริเวณ โครงการ จะประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ อินเทอร์เน็ตส่วนกลาง ร้านค้าปลีก รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย เช่น ระบบ Key Card และโทรทัศน์วงจรปิด รวมทั้งพื้นที่จอดรถ ที่สามารถรองรับได้สูงสุด 620 คัน โดยประมาณ

2. อัตราค่าเช่า และ อัตราค่าเช่า

เนื่องจากเป็นหอพักที่จะจัดสร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่า และ หรือ ประวัติ อัตราการ เข้าพักของนิสิตนักศึกษา

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

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

สำหรับพื้นที่ร้านค้าให้เช่าในอาคารหอพักจะเก็บในอัตราเฉลี่ยประมาณ 560 บาท / ตารางเมตร / เดือน ในส่วนพื้นที่ ร้านค้าให้เช่าในอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะเก็บในอัตราประมาณ 500 บาท / ตารางเมตร / เดือน ทั้งนี้ยังมีพื้นที่ เช่าห้องสัมมนาและจัดเลี้ยงซึ่งจะเก็บในอัตราประมาณ 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

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

ภายในห้องพักของหอพักแต่ละห้อง จะมีอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน อาทิเช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น สายต่ออินเทอร์เน็ต ตู้เสื้อผ้า โต๊ะหนังสือ โทรศัพท์ เป็นต้น

นอกจากนี้ ภายในอาคารในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ร้านค้าปลีกต่างๆ ไว้บริการแก่นักศึกษาอีกด้วย

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

• เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

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

6. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ปัจจุบันภาวะความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาที่มีความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามภาวะเจริญเติบโตของสังคมและจำนวนประชากรที่มีการขยายตัว รวมทั้งนโยบายจากทางรัฐบาลที่ได้สนับสนุนทางการศึกษา 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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

ในส่วนของตลาดหอพักนักศึกษาให้เช่าในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และพื้นที่ใกล้เคียงนั้น พบว่ามีอัตราค่าเช่าพักสูงมาก เนื่องจากไม่สามารถรองรับจำนวนนักศึกษาที่มีอัตราเพิ่มขึ้นในทุกๆ ปีได้ โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของหอพักนักศึกษาของทางมหาวิทยาลัยที่มีเครื่องปรับอากาศอยู่ที่ประมาณ 1,500 บาท ต่อคนต่อเดือน และพาร์ทเมนท์บริเวณรอบ 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 โดยหอพักเกือบทั้งหมดจะไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ักศึกษาเหมือนกับที่หอพักของโครงการ อาทิเช่น สระว่ายน้ำ รวมทั้งมีโทรทัศน์ เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ ระบบโทรศัพท์และระบบอินเตอร์เน็ตภายในห้องพักในทุกๆ ห้อง

ชื่อที่พักบริเวณใกล้เคียง	ประเภทห้อง	อัตราค่าเช่า / ห้อง/ เดือน	ค่าประกัน
1. U – HOUSE	ปรับอากาศ	5,300 – 7,400	2 เดือน
2. ทิวินทาวนอพาร์ทเมนท์	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 คอนซัลแต้นท์จำกัด (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 และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าดำเนินการนั้น ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ณ ปัจจุบัน บริษัทจัดการได้ดำเนินการ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมทั้งได้มีการปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน ดังนี้

1) ส่วนหอพักนักศึกษา

กองทุนได้บริหารจัดการพื้นที่ส่วนหอพัก โดยให้เช่าช่วงโดยตรงต่อผู้เช่าห้องพัก (Direct Operation) โดยที่กองทุนได้ว่าจ้าง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่ส่วนนี้

2) ส่วนพื้นที่เพื่อการค้าที่เป็นร้านค้ารวมผสม (พื้นที่พลาซ่า) และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

กองทุนนำพื้นที่ส่วนนี้ออกให้ผู้ลงทุนที่เสนอข้อเสนอลงทุนแก่กองทุน กรอบการลงทุนประกอบด้วย การลงทุนปรับปรุงอาคารและก่อสร้างบนพื้นที่ส่วนนี้โดยเงินลงทุนของผู้ลงทุน (เพื่อให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่เพื่อการค้าที่ทันสมัยและสอดคล้องกับสภาวะตลาด) 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 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จำกัดอยู่ แต่เพียงการดำเนินการตามรูปแบบข้างต้น เท่านั้น โดยบริษัทอาจดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นใด ตามความเหมาะสมที่บริษัทจัดการเห็นสมควรก็ได้ อาทิเช่น ในส่วนของพื้นที่หอพัก บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงรายอื่น และในส่วนของพื้นที่เพื่อการค้าที่เป็นร้านค้ารวมผสม (พื้นที่พลาซ่า) และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บริษัทอาจดำเนินการให้เช่าโดยตรงแก่ผู้ประกอบการ หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงหลักรายอื่นใดรายเดียวหรือหลายรายหรือรูปแบบผสมหรือ รูปแบบอื่นใดตามความเหมาะสม เป็นต้น เนื่องจาก บริษัทจัดการอาจมีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนแผนการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุน และแผนการบริหาร รวมทั้งการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะตลาด หรือ ในกรณีที่กองทุนมีเหตุอันชอบด้วยกฎหมายที่สามารถเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงหลักได้ ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ของบริษัทจัดการจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่ากรดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

4.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า¹

- สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

วันที่	19 ตุลาคม 2549
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”) ในฐานะผู้ให้เช่า 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) ในฐานะผู้เช่า 3. บริษัท เอกค้าไทย จำกัด (“เอกค้าไทย”) ในฐานะผู้ก่อสร้างอาคาร
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของที่ดิน โฉนดเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 47 หน้าสำรวจ 91 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าประมาณ 12.62 ไร่ ซึ่ง มธ. เป็นผู้มีสิทธิในการหาประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ 2. สิ่งปลูกสร้างเมื่อได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งรวมถึงระบบงานวิศวกรรมโครงสร้างพื้นฐานระบบงานสาธารณูปโภค

¹ สรุปสาระสำคัญของสัญญาโดยที่ปรึกษากฎหมาย The Regal Legal Company Limited เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2553

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

	<p>งานสถาปัตยกรรม และ งานภูมิสถาปัตย์ พร้อมส่วนควบซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ มธ.</p> <p>3. อุปกรณ์ ส่วนตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าพื้นฐาน และ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในอาคารที่จัดให้มีขึ้นเพื่อให้อาคารดังกล่าวมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ได้ทันที</p> <p><u>หมายเหตุ</u></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) - มธ.และกองทุน ได้ทำความตกลงที่จะใช้รายการสรุปจำนวนครุภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์หอพักนักศึกษา ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2555 เป็นรายการตั้งคั้งที่ยึดถือร่วมกัน (โปรดดูหนังสือที่ ศธ 0516.35/864 ลงวันที่ 27 กันยายน 2555 พร้อมสิ่งที่ส่งมาด้วย ได้แก่ รายการสรุปจำนวนครุภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์หอพัก อาคารหอพักที่ ยู โดม อาคาร โดม 1 2 3 (ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2555)) 																				
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>																				
<p>ค่าเช่า²</p>	<p>ชำระค่าเช่ารายปีทุกวันทำการแรก ของเดือนตุลาคม ของทุกปี โดยไม่มีการหักภาษี ณ ที่จ่าย และไม่มีการหักลดใดๆ ทั้งนี้ ตามรายละเอียดดังนี้*</p> <table border="1" data-bbox="687 1317 1390 1995"> <thead> <tr> <th style="background-color: #ffff00;">ปี**</th> <th style="background-color: #ffff00;">อัตราค่าเช่า (บาท)**</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2550 - 2552</td> <td>3,000,000.00</td> </tr> <tr> <td>2553 - 2555</td> <td>3,150,000.00</td> </tr> <tr> <td>2556 - 2558</td> <td>3,307,500.00</td> </tr> <tr> <td>2559 - 2561</td> <td>3,472,875.00</td> </tr> <tr> <td>2562 - 2564</td> <td>3,646,518.75</td> </tr> <tr> <td>2565 - 2567</td> <td>3,828,844.69</td> </tr> <tr> <td>2568 - 2570</td> <td>4,020,286.92</td> </tr> <tr> <td>2571 - 2573</td> <td>4,221,301.27</td> </tr> <tr> <td>2574 - 2576</td> <td>4,432,366.33</td> </tr> </tbody> </table>	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
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																				

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

	<table border="1" data-bbox="687 197 1390 264"> <tr> <td data-bbox="687 197 979 264">2577 - 2579</td> <td data-bbox="979 197 1390 264">4,653,984.65</td> </tr> </table> <p data-bbox="651 286 1437 477">หมายเหตุ* ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2551 กำหนดให้ชำระค่าเช่าทุกวัน 7 มกราคมของทุกปี (โปรดดูสรุปหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) (สัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน) ด้านล่าง)</p> <p data-bbox="651 521 1437 712">** บริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนมีหนังสือเลขที่ 1720/2551 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2551 ถึง มธ. ขอให้กองทุนชำระค่าเช่าที่ดินงวดแรกภายในวันที่ 7 มกราคม 2552 และ สำหรับการชำระค่าเช่าครั้งต่อไป จะชำระภายในวันที่ 7 มกราคม ของทุกปี เป็นระยะเวลา 30 ปี ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="711 745 1390 1496"> <thead> <tr> <th data-bbox="711 745 1002 813">ปี**</th> <th data-bbox="1002 745 1390 813">อัตราค่าเช่า (บาท)**</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="711 813 1002 880">2552 – 2554</td> <td data-bbox="1002 813 1390 880">3,000,000.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="711 880 1002 947">2555 – 2557</td> <td data-bbox="1002 880 1390 947">3,150,000.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="711 947 1002 1014">2558 – 2560</td> <td data-bbox="1002 947 1390 1014">3,307,500.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="711 1014 1002 1081">2561 – 2563</td> <td data-bbox="1002 1014 1390 1081">3,472,875.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="711 1081 1002 1149">2564 – 2566</td> <td data-bbox="1002 1081 1390 1149">3,646,519.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="711 1149 1002 1216">2567 – 2569</td> <td data-bbox="1002 1149 1390 1216">3,828,845.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="711 1216 1002 1283">2570 – 2572</td> <td data-bbox="1002 1216 1390 1283">4,020,287.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="711 1283 1002 1350">2573 – 2575</td> <td data-bbox="1002 1283 1390 1350">4,221,301.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="711 1350 1002 1417">2576 – 2578</td> <td data-bbox="1002 1350 1390 1417">4,432,366.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="711 1417 1002 1485">2579 – 2581</td> <td data-bbox="1002 1417 1390 1485">4,653,985.00</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="651 1518 1414 1597">กองทุนได้ชำระค่าเช่าให้แก่ มธ. และ มธ. ยอมรับชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาข้างต้นมาโดยตลอด</p>	2577 - 2579	4,653,984.65	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
2577 - 2579	4,653,984.65																								
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 data-bbox="408 1666 520 1756">หน้าที่ของกองทุน</p>	<p data-bbox="651 1666 1414 1756">เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่า กองทุนต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ มธ. ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันสิ้นสุดการเช่า</p>																								
<p data-bbox="408 1800 560 1845">หน้าที่ของ มธ.</p>	<p data-bbox="651 1800 1414 1935">1. จัดเตรียม ดำเนินการ หรือลงนามในคำขอหรือเอกสารใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร การ ให้เช่าที่ดินและอาคาร และการอื่น ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญาเช่า</p>																								

	<ol style="list-style-type: none"> ไม่โอนหรือก่อภาระผูกพันบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุน แจ้งกองทุนเป็นหนังสือ ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ กระทบหรืออาจกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่า
การบำรุงรักษา ซ่อมแซม และต่อเติม ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> กองทุนต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทุกกรณี เพื่อให้อยู่ในสภาพดี และเหมาะสมกับการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของการเช่า กองทุนหรือ มธ. ต่างฝ่ายต่างมีสิทธิต่อเติม ซ่อมแซม ก่อสร้าง หรือดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่า ตามสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง ทั้งนี้ เพื่อให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า
การโอนสิทธิ/หน้าที่	<ol style="list-style-type: none"> กองทุนอาจโอนสิทธิ/หน้าที่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ โดยได้รับความยินยอมจาก มธ. เป็นหนังสือ เว้นแต่เป็นการให้เช่าเพื่อเป็นที่พักอาศัยและประกอบการพาณิชย์โดยปกติเช่นเดียวกับผู้ประกอบการในลักษณะเดียวกันทำ มธ. และเอคค่าไทยไม่สามารถโอนสิทธิ/หน้าที่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลใดได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการรับเงิน เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน หรือเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุน
ภาษีอากร	<p>กองทุนเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่านี้</p>
ค่าใช้จ่าย	<p>กองทุนเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>
การประกันภัย	<ol style="list-style-type: none"> กองทุนจะจัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม (รวมถึงความเสี่ยงภัยทุกประเภทและความเสี่ยงภัยจากสงคราม) โดยกองทุนเป็นผู้รับประโยชน์ กองทุนจะจัดให้มีการโอนสิทธิการรับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำมาแล้วก่อนการเช่านี้ให้แก่กองทุนด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง
ทรัพย์สินที่เช่า เสียหายหรือ ถูกทำลาย	<ol style="list-style-type: none"> หากทรัพย์สินที่เช่าเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนไม่อาจใช้ประโยชน์ต่อไปได้มธ. และ กองทุนจะทำการปรับปรุงซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานจากการประกันภัย ภายใน 3 ปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

	<p>ภายใต้แผนงานและงบประมาณที่ มธ. และกองทุนตกลงร่วมกัน ในระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม กองทุนไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าแก่ มธ. และเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันทำสัญญาเช่าใหม่เพื่อขยายระยะเวลาการเช่าออกไป โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไข เช่นเดียวกับสัญญาเช่านี้</p> <p>2. ในกรณีที่มีความเสียหายเพียงบางส่วน มธ. และกองทุนจะทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานจากการประกันภัย</p>
การเลิกสัญญา	<p>1. คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาในสาระสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่าย</p> <p>2. สิ้นสุดระยะเวลาเช่า</p> <p>3. กรณีเลิกกองทุน</p> <p>4. กรณีอื่นตามที่ มธ. และกองทุนตกลงกัน</p>

- สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549

วันที่	19 ตุลาคม 2549
คู่สัญญา	<p>1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”)</p> <p>2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”)</p> <p>3. บริษัท เอกค้าไทย จำกัด (“เอกค้าไทย”)</p>
สาระสำคัญ	<p>1. จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า ที่ดินที่กองทุนจะเช่าซึ่งเป็นบางส่วนของที่ดิน โฉนดเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 47 หน้าสำรวจ 91 มีชื่อนางสุรีย์ จารุศร เป็นผู้มีชื่อถือสิทธิ์ร่วมในโฉนด ในอัตรา 1 ใน 88 ส่วนของที่ดินทั้งแปลงมาตั้งแต่ปี 2506 โดยมีได้มีการดำเนินการใดๆ เหนือที่ดิน</p> <p>2. มธ. จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ มธ. เป็นผู้มีสิทธิในการนำที่ดินมาให้แก่กองทุนเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี และ จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนได้</p>

	<p>3. มร. และ กองทุนจะร่วมทำการติดต่อกับผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมในที่ดินหรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทน เพื่อให้โอนสิทธิที่ดินในส่วนของผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมดังกล่าวให้แก่ มร. โดย มร. เป็นผู้รับผิดชอบการชำระค่าตอบแทน (ถ้ามี) หาก ผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมดังกล่าวไม่ยินยอมโอนที่ดินส่วนดังกล่าวให้แก่ มร. แล้ว มร. และ กองทุนจะพิจารณาคำเนินการอื่นใดที่เหมาะสมเพื่อให้ มร. และ กองทุนสามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือเพื่อให้มีการเช่าเป็นเวลา 30 ปี</p> <p>4. ในกรณีที่ผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมในโฉนดดังกล่าวไม่ยินยอมโอนที่ดินให้แก่ มร. หรือ ไม่ได้ได้รับความร่วมมือจากผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมในโฉนดดังกล่าว อันเป็นเหตุให้ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่า ได้ 30 ปี คู่สัญญาจะแก้ไขสัญญาเช่าให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงในขณะนั้น ก่อนรับมอบอาคารจากเอคค้ำไทย และเมื่อเอคค้ำไทย ส่งมอบอาคารให้แก่ มร. แล้ว มร. ตกลงจะนำที่ดินให้กองทุนเช่า 30 ปี โดยไม่ยกเหตุที่ไม่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าบอกเลิกสัญญาเช่ากับกองทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนมีสิทธิที่จะไม่เช่าที่ดินในกรณีดังนี้ โดย มร. และเอคค้ำไทย ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนได้</p> <p>4.1 กองทุนไม่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้แก่ใจ โครงการจัดการกองทุน</p> <p>4.2 กองทุนไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่กำกับดูแลกองทุนให้แก่ใจโครงการจัดการกองทุน</p> <p>4.3 ผู้ถือหน่วยลงทุน หน่วยงานที่กำกับดูแล หรือ บริษัทจัดการเห็นสมควรให้เลิกกองทุน</p> <p>5. ให้ถือว่า มร. และ กองทุนมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าในข้อ 2 (ทรัพย์สินที่เช่า) ข้อ 3 (ระยะเวลาการเช่า) ข้อ 4 (การจดทะเบียนการเช่า) ข้อ 5 (ค่าเช่าและค่าตอบแทน) ข้อ 9 (คำรับรองและคำยินยอม) ข้อ 16.2 (เหตุผิดนัดโดยความผิดของ มร.) ข้อ 16.3 (เหตุผิดนัดโดยความผิดของกองทุน) และ ข้อ 1 (คำรับรองของกองทุน) และข้อ 2 (คำรับรองของ มร.) ของเอกสารแนบท้าย 5 ในระหว่างเวลาที่ มร. และ กองทุน ติดต่อกับผู้มีชื่อถือสิทธิร่วมในที่ดินดังกล่าวเพื่อให้กองทุนได้สิทธิการเช่าเป็นเวลา 30 ปี</p>
--	---

- สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 26 มีนาคม 2551

วันที่	26 มีนาคม 2551
--------	----------------

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”) 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) 3. บริษัท เอกค้าไทย จำกัด (“เอกค้าไทย”)
<p>สาระสำคัญ</p>	<p>อ้างอิง สัญญาเช่า ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549</p> <p>คู่สัญญาตกลงแก้ไขรายละเอียดการชำระเงินที่กองทุนจะจ่ายให้เอกค้าไทย จากเดิมจะจ่ายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เป็นดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนตกลงจ่ายเงินให้แก่เอกค้าไทยเป็นงวดๆ เป็นจำนวนรวมเท่ากับ 811,500,000 บาท เว้นแต่ในงวดสุดท้ายซึ่งกองทุนตกลงชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่เอกค้าไทยในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 2. ในแต่ละงวดที่มีการเบิกเงิน กองทุนจะชำระเงินให้เอกค้าไทยเป็นจำนวนไม่เกิน ร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินปัจจุบันที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่กองทุนยอมรับ ภายใน 10 วันทำการหลังจากที่กองทุนได้รับจาก มธ. เกี่ยวกับรายละเอียดการรับมอบงานของ มธ.

- สรุปสาระสำคัญบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2551

<p>วันที่</p>	<p>25 ธันวาคม 2551</p>
<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”) 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”)
<p>สาระสำคัญ</p>	<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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

	<p>2.2 การปรับปรุงพื้นที่พลาซ่า อันได้แก่ พื้นที่ชั้น 1 – 3 ของอาคาร เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ พื้นที่ชั้น 1 – 2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 1 – 2 และพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารหอพักนักศึกษา 3</p> <p>3. กองทุนตกลงรับมอบพื้นที่เช่าจาก มธ. ดังนี้</p> <p>3.1 ที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1388 ตั้งอยู่ที่ตำบลท่าโขลง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 12.62 ไร่</p> <p>3.2 อาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งรวมถึงระบบงานวิศวกรรม โครงสร้างพื้นฐาน ระบบงานสาธารณูปโภค งานสถาปัตยกรรม และงานภูมิสถาปัตย์ พร้อมส่วนควบซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ มธ. จำนวน 4 อาคาร รวมทั้งอุปกรณ์ ส่วนตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ</p> <p>4. การปรับปรุงพื้นที่ในส่วนที่ไม่แล้วเสร็จทั้ง 2 รายการดังกล่าว กองทุนตกลงยินยอมเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยกองทุน ตกลงมอบให้ บริษัท ซีแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการแทน ทั้งนี้การปรับปรุงเป็นไปตามรูปแบบรายการที่กำหนดแนบท้ายบันทึกข้อตกลง และกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น</p>
--	--

- สรุปสาระสำคัญหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) (สัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน)

วันที่	26 ธันวาคม 2551
คู่สัญญา	1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“มธ.”) 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”)
สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า	สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

ที่ดินที่แบ่งเช่า	แบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 47 หน้าสำรวจ 91 ตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี บางเพียงส่วนเฉพาะตอนหมายสิทธิ์เช่าตามแผนที่แนบท้ายสัญญา 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"> อ้างถึงการประชุมระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด (“ING”) กับ มธ. โดย ศาสตราจารย์ ดร. สุรพล นิติไกรพจน์ เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2553 เวลา 13.30 น. อ้างถึงสัญญาต่างๆ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> สัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549

	<p>(3) บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 26 มีนาคม 2551</p> <p>(4) บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2551</p> <p>3. อ้างถึง หนังสือของ มธ. ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2553 ถึง ING ให้ปฏิบัติหน้าที่ในการดำเนินงานก่อสร้างบางส่วนที่ยังไม่เสร็จสิ้นให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2553</p> <p>4. อ้างถึง หนังสือของ ING ลงวันที่ 9 มีนาคม 2553 ถึง มธ. ระบุถึงความเข้าใจของ ING เกี่ยวกับขอบเขตงานซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2553</p> <p>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</p>
	<p>6. งานปรับปรุงห้องพักในอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และการปรับปรุงพื้นที่พลาซ่าในชั้น 1 – 3 ของอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เหลืออยู่ ING ตกลงที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2553</p>

4.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาลงทุนและก่อสร้าง²

วันที่	15 พฤศจิกายน 2553
คู่สัญญา	<p>1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชซิล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”)</p> <p>2. บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PB Plus”)</p>
ขอบเขตการดำเนินงาน	<p>PB Plus ตกลงดำเนินงานส่วนที่ บริษัท พีซีซี ดีเวลลอปเมนต์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (“พีซีซี”) ยังทำไม่แล้วเสร็จให้แล้วเสร็จ ดังนี้</p> <p>1. พื้นที่พลาซ่าในอาคารที่ 1-4 รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด</p>

² สรุปสาระสำคัญของสัญญา โดยที่ปรึกษากฎหมาย The Regal Legal Company Limited เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2553

	<ol style="list-style-type: none"> 2. อาคารที่ 1 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด 3. พื้นที่จอดรถยนต์ที่อาคารที่ 1 ถึง 4, ลานจอดรถยนต์ ตลอดจนส่วนควบเพื่อประโยชน์ใช้สอยของอาคารที่ 1 ถึงอาคารที่ 4 และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ทั้งหมด 4. พื้นที่โดยรอบ และภูมิสถาปัตยกรรมของอาคารที่ 1-4 ทั้งหมด
<p>สิทธิในการบริหารจัดการ</p>	<p>PB Plus จะมีสิทธิในการบริหารงานในพื้นที่พลาซ่าและอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงหลักระหว่าง PB Plus และ กองทุน</p>
<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 ในรูปแบบที่กองทุนเห็นชอบ เรียบร้อยแล้ว 3. PB Plus ได้แสดงหลักฐานซึ่งเป็นที่พอใจแก่กองทุนว่า PB Plus ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากธนาคาร ในวงเงินไม่ต่ำกว่า 300,000,000 บาท หรือบุคคลอื่น พร้อมหลักฐานแสดงฐานะทางการเงินของบุคคลดังกล่าวและการไต่ค้ำประกันจากบุคคลดังกล่าว 4. การส่งมอบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้แก่กองทุนในรูปแบบที่ได้ตกลงกัน 5. ไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ซึ่งจะส่งผลถึงสถานะทางการเงินหรือความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ของ PB Plus ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่ และยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ 6. พีซีซีได้ดำเนินการถอนฟ้องคดีแพ่งหมายเลขคำที่ 6294/2552 รวมถึงการเพิกถอนสิทธิเรียกร้องหรือข้อเรียกร้องใดๆในเรื่องราวต่างๆที่เกี่ยวข้องกับคดีนี้ โดยไม่มีเงื่อนไขและเพิกถอนมิได้ 7. การเข้าทำสัญญารับโอนภาระผูกพันใดๆ อันเกิดจากการจองสิทธิการเช่าที่บริษัท เคซัส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ก่อไว้ หรือที่เกิดจากสัญญาอื่นใดอันมี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

	<p>ลักษณะในทำนองที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นใดได้จองสิทธิการเช่าใดๆ ในพื้นที่เช่ามาแต่เดิม</p> <p>8. การส่งมอบรายชื่อของผู้รับเหมาก่อสร้างช่วงให้กับกองทุนแล้ว</p> <p>9. หลักฐานการเอาประกันภัย และส่งมอบสำเนาของกรมธรรม์ประกันภัยทั้งหมดให้แก่กองทุน</p> <p>10. PB Plus ได้ชำระต้นทุนจมนของกองทุน ให้กับกองทุนเรียบร้อยแล้ว</p>
ระยะเวลาการดำเนินงาน	ประมาณ 9 เดือน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2553 ถึง วันที่ 30 เมษายน 2554 หรือ วันที่ PB Plus ได้ส่งมอบงานส่วนที่เหลือให้กับกองทุน และจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหลักเรียบร้อยแล้ว แล้วแต่วันใดเป็นวันหลังสุด
การรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	PB Plus ตกกลงเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดด้วยตนเองในการดำเนินงานตามสัญญาให้แล้วเสร็จ รวมตลอดจน ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารแสตมป์ และค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน
ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้กองทุน	ในวันที่มีผลใช้บังคับ (คือวันที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นผลสำเร็จ) PB Plus ตกกลงที่จะชำระค่าตอบแทนแก่กองทุนสำหรับงานก่อสร้างทั้งหมดที่มีอยู่แล้ว (ตามสภาพ) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคาร, วัสดุอุปกรณ์, และงานอื่นใดทั้งหมด คิดเป็นเงิน 110,000,000 บาท โดย PB Plus อาจหักมูลค่าของต้นทุนจมนที่ PB Plus และ/หรือ พิซิซีได้ออกค่าใช้จ่ายไปในการก่อสร้าง การปรับปรุงและการตกแต่งภายในอาคาร และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รวมถึงชั้นที่ 1 และ 2 ของอาคารที่ 1 ถึง 3 ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2553
บัญชีโครงการ	<p>คู่สัญญาตกลงให้มีบัญชีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> บัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อค่าใช้จ่ายแก่บุคคลที่สาม ซึ่ง ING จะดำเนินการเปิดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ในชื่อของ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ เพื่อค่าที่ปรึกษาโครงการ” PB Plus จะต้องนำเงินฝากเข้าในบัญชีดังกล่าวเป็นเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 500,000 บาท และให้มียอดเงินคงเหลือในบัญชีไว้ไม่ต่ำกว่า 250,000 บาท ตลอดระยะเวลาในระหว่างระยะเวลาการก่อสร้าง เพื่อให้ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายของบุคคลที่สามที่ได้ตกลงไว้ ซึ่งรวมถึง ค่าจ้างของผู้บริหารการก่อสร้างและผู้ตรวจสอบปริมาณงาน บัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการ PB Plus จะต้องแจ้งให้กับกองทุนทราบถึงบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งจะมีการโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝากให้แก่กองทุน ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก และ

	หาก PB Plus เปิดบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการขึ้นใหม่ หรือยกเลิกบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการที่มีอยู่ หลังจากวันทำสัญญาฉบับนี้ PB Plus จะต้องแจ้งให้กองทุนทราบโดยทันที
	3. บัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อรับค่าเช่าพื้นที่ของโครงการ ในวันทำเอกสารกำหนดเงื่อนไขของข้อตกลง คู่สัญญาได้ดำเนินการเพื่อเปิดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อรับค่าเช่าพื้นที่ของโครงการ เพื่อรับการชำระเงินจากลูกค้าสำหรับการจองสิทธิการเช่า (“บัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อรับค่าเช่าพื้นที่ของโครงการ”) และคู่สัญญาจะต้องดำเนินการเพื่อโอนเงินทั้งหมดในบัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อรับค่าเช่าพื้นที่ของโครงการดังกล่าวเข้าไปยังบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหลัก
แผนงานการก่อสร้าง, แผนการบริหารงาน, และแผนงานการตลาด	แผนงานการก่อสร้าง, แผนการบริหารงาน, และแผนงานการตลาดของ PB Plus จะต้องได้รับอนุมัติจาก ING
การตรวจสอบและการควบคุม	การดำเนินงานของ PB Plus จะอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร (ประกอบไปด้วยผู้แทนของ PB Plus และ กองทุน) และ PB Plus ต้องรายงานความคืบหน้าในการดำเนินงานให้กองทุนทราบ
ความรับผิดชอบในความเสี่ยง	PB Plus ยินยอมที่จะรับประกันต่อความชำรุดบกพร่องในงานส่วนเป็นระยะเวลา 2 ปี นับแต่ได้ส่งมอบงาน
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> หลักประกันที่ทำให้มีผลในระหว่างระยะเวลาการก่อสร้าง คือ หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่มีชื่อเสียง ซึ่งได้รับอนุญาตในประเทศไทย ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 15,000,000 บาท หลักประกันที่ทำให้มีผลตลอดอายุการบริหารโครงการ คือ การโอนสิทธิเรียกร้องในบัญชี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก และ สัญญาค้ำประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันคือ บริษัท พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด นายพิบูลย์ อุดมสิทธิกุล นายวิเศษ วิเศษสิงห์ และ นายธีรยุทธ เลิศวัฒนารักษ์

<p>เหตุผิดนัดของ PB Plus</p>	<ol style="list-style-type: none"> PB Plus ปฏิบัติผิดสัญญาฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ PB Plus ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขความผิดพลาด และไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขหรือคำรับรองภายใน 30 วัน PB Plus ผิดนัดชำระหนี้เงินใดๆ ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน 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 หรือการปฏิบัติตามสัญญานี้ PB Plus หรือพีซีซี ได้ยุติการประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน
<p>เหตุผิดนัดของ กองทุน</p>	<p>กองทุนฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องที่กองทุนเป็นคู่สัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุการณ์เช่นว่านี้ หรือไม่สามารถปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วัน</p>
<p>สิทธิในอันที่จะเลิก สัญญา และ เรียก ค่าปรับจาก 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>การเข้าดำเนินงาน แทน</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 เรสซิเดนซ์เชีล 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 อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารตามที่ระบุในข้อ 1 ถึง 4 เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
วัตถุประสงค์ของการเช่า	PB Plus ตกลงที่จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าโดยการประกอบกิจการด้วยตนเองหรือนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้แก่บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และร้านค้ารวมผสม (พลาซ่า) และพื้นที่สันทนากการ

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

<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 ของเดือนมกราคม เมษายน กรกฎาคม และ ตุลาคม โดยจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ที่จะชำระในแต่ละไตรมาสนั้น ให้คำนวณตามโดยวิธีการเฉลี่ยในแต่ละไตรมาส 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 โดยในปีสุดท้ายให้คำนวณตามสัดส่วนจำนวนวันจริงในปีนั้น)</p> <p>2. ค่าเช่าผันแปร 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 มิให้นำดอกเบี้ยหรือต้นทุนการกู้ยืมดังกล่าวมาบวกรวมเป็นกระแสเงินสดจ่ายในการคำนวณเพื่อการนี้ 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 แล้วหักด้วยส่วนที่ได้ชำระไปแล้ว สำหรับช่วง 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>
--	--

<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 จะทำได้เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุน 5. แจ้งให้กับกองทุนทราบถึงบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการ (“บัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการ”) ซึ่ง PB Plus จะใช้สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยเฉพาะและตลอดอายุของสัญญา ซึ่งได้มีการ โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝากให้แก่กองทุนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาลงทุนและก่อสร้างและสัญญาโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก และหาก PB Plus เปิดบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการขึ้นใหม่ หรือยกเลิกบัญชีเงินฝากสำหรับการดำเนินงานของโครงการที่มีอยู่ หลังจากวันทำสัญญานี้ PB Plus จะต้องแจ้งและได้รับความยินยอมจากกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน และจะต้องโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝากซึ่งเปิดขึ้นใหม่ให้แก่กองทุน โดยในกรณีที่มีการยกเลิกหรือปิดบัญชีเงินฝากเดิม PB Plus จะต้องโอนเงินฝากทั้งหมดในบัญชีเงินฝากเดิมไปยังบัญชีเงินฝากซึ่งเปิดขึ้นใหม่ด้วย

	<p>6. PB Plus จะไม่ดำเนินการดังนี้</p> <p>6.1 การก่อความรับผิดหนี้ หน้าที่ หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ (ก) การทำสัญญาเช่าช่วงหลักหนี้ 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) การค้ำประกันหรือรับผิดชอบใช้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลใดๆ 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 หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 2. ในกรณีที่กองทุนยินยอมให้มีการโอนสิทธิการเช่า PB Plus จะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ายินยอมเข้าสู่ทุกพันธตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาในการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าของ PB Plus ที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้ 3. PB Plus ได้รับสิทธิที่จะทำการโอนสิทธิที่ได้รับตามสัญญานี้ให้แก่สถาบันการเงินในประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการขอรับสินเชื่อในการจัดหาเงินทุนเพื่อดำเนินการตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงแต่ไม่จำกัดในสัญญาการลงทุนและก่อสร้าง) โดยที่กองทุนมีสิทธิที่จะพิจารณาข้อตกลงในการขอรับสินเชื่อจากสถาบันการเงินดังกล่าวและหลักประกันที่จะต้องส่งมอบให้แก่สถาบันการเงิน ในสิทธิที่ PB Plus ได้รับตามสัญญานี้ 4. กองทุนมีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน 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>

<p>ภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่าย</p>	<p>PB Plus ตกลงรับภาระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฯ นี้ หรือ จากการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 2. ภาษีอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฯ นี้ 3. ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงและทรัพย์สินที่เช่า 4. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินคดีตามกฎหมาย ค่าใช้จ่ายวิชาชีพหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสิ้นสุดการเช่าให้แก่กองทุน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 4.1 การบังคับให้ PB Plus ดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้ และ 4.2 การให้ความยินยอมหรืออนุมัติตามสัญญาฯ นี้ ไม่ว่าจะจะได้รับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่กรณีที่กองทุนได้ระงับการอนุมัติหรือความยินยอมนั้นโดยไม่มีเหตุผลอันควร 5. ชำระและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทุน
<p>การต่ออายุสัญญาเช่า</p>	<p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและ กองทุนได้สิทธิจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในการต่อหรือขยายระยะเวลาเช่าออกไป หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกไปบุคคลอื่นเช่าช่วง กองทุนตกลงให้สิทธิ PB Plus ที่จะเช่าช่วงจากกองทุนก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขอันเป็นที่พอใจแก่กองทุนแล้วดังกล่าว โดยกองทุนจะแจ้งเป็นหนังสือให้ PB Plus ทราบ โดยมีระยะเวลาเช่าช่วงไม่เกินระยะเวลาที่กองทุนได้รับการต่อระยะเวลาการเช่า หาก PB Plus ไม่ตอบรับโดยเสนอสติธิ ผลประโยชน์ และหลักประกันให้กับกองทุนไม่ด้อยไปกว่าสัญญาฯ นี้ เป็นลายลักษณ์อักษรภายในเวลา 15 (สิบห้า) วัน ถือว่า PB Plus สละสิทธิในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนสามารถเสนอสติธิในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้กับบุคคลอื่นได้โดยทันที ในกรณีที่ PB Plus ตอบรับขอเสนอสติธิของกองทุนภายในกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขดังกล่าว กองทุนและ PB Plus จะต้องเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าช่วงสำหรับระยะเวลาที่ขยายออกไปกันใหม่ ซึ่งต้องเป็นไปตามความเห็นชอบของกองทุน</p>

<p>การประกัน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนจะทำประกันภัยการเสี่ยงภัยในมูลค่าที่กองทุนพิจารณาแล้วเห็นว่าสามารถทำให้กลับคืนสู่สภาพเดิม (โดยรวมมูลค่าทางบัญชีที่สูงขึ้นของอาคาร) โดยกองทุนไม่มีหน้าที่ในการทำประกันในส่วนตัวส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกต้องตั้งโดย PB Plus 2. PB Plus ต้องชำระเบี้ยประกันให้กองทุน 3. PB Plus จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยให้มีผลครอบคลุมถึงประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ซึ่งเกิดขึ้นจากการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำของ PB Plus โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าการขาดทุนรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปรตลอดระยะเวลาการเช่า และกองทุนเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว 4. PB Plus จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงบุคคลที่สาม (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

<p>หลักประกันตามสัญญาเช่าช่วงหลัก</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าจำนวน 12 เดือน ตลอดระยะเวลาและช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งของสัญญานี้ เพื่อเป็นการชดเชยแก่กองทุนจากความสูญเสีย หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกรณีที่ PB Plus ไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือโดยเหตุใดๆที่ระบุไว้ในสัญญานี้ที่ให้สิทธิแก่กองทุนในการใช้สิทธิเรียกให้ 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 เป็นต้น ไปจนสิ้นสุดสัญญา
---------------------------------------	--

• 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 ให้คำนวณตามโดยวิธีการเฉลี่ยในแต่ละไตรมาส ยกเว้นในปีที่ 1 ให้ชำระเต็มจำนวนค่าเช่าของทั้งปี ภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งที่หนึ่ง หรือวันที่ 1 พฤษภาคม 2554 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โดยไม่มีการหักภาษี ณ ที่จ่าย และไม่มีการหักลดใดๆ (เว้นแต่ ผู้เช่าหลักมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการที่กองทุนต้องเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร) โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ปีที่ 1 จำนวน 5 ล้านบาท (สำหรับระชาเวลานับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งที่หนึ่ง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554)
---------------------------------	---

	<p>1.2 ปีที่ 2-8 จำนวน 15 ล้านบาทต่อปี หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 3,750,000 บาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2555 ถึง 2561)</p> <p>1.3 ปีที่ 9-11 จำนวน 40 ล้านบาทต่อปี หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 10,000,000 บาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2562 ถึง 2564)</p> <p>1.4 ปีที่ 12 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดสัญญา จำนวน 50 ล้านบาทต่อปี หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 12,500,000 บาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2565 ถึง ปี 2581 โดยในที่สุดทำให้จำนวนตามสัดส่วนจำนวนวันจริงในปีนั้น)</p> <p>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</p> <p>(เว้นแต่ ผู้เช่าหลักมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการที่กองทุนรวมต้องเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร) โดยมีอัตราค่าเช่าแปรผัน ดังนี้</p> <p>2.1 ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 8 (นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งที่หนึ่ง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561) ชำระค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงาน โดยเป็นยอดที่สุทธิจากยอดการตั้งสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี) แล้ว ตามสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักต้องตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงานตั้งแต่เมื่อเริ่มต้นสัญญาเช่า โดยหากผู้เช่าหลักมีกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงาน ให้ผู้เช่านำมาตั้งเป็นเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงานให้ได้ครบ 25 ล้านบาทก่อนเป็นลำดับแรก และเมื่อสำรองเงินสดเพื่อการดำเนินงานได้ครบ 25 ล้านบาทแล้วในงวดใด ผู้เช่าหลักจะหยุดตั้งสำรองดังกล่าวในงวดถัดไป</p> <table border="1" data-bbox="402 1326 1442 1460"> <tr> <td>ค่าเช่าแปรผัน =</td> <td>$30\% \times (\text{เงินสดรับจากการดำเนินงานในงวด} - \text{เงินสดจ่ายในการดำเนินงานในงวด} - \text{ยอดการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี)})$</td> </tr> </table> <p>และให้นำกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงานส่วนที่เกินจาก 25 ล้านบาทดังกล่าวมาคำนวณเป็นค่าเช่าแปรผันเพื่อเป็นส่วนแบ่งผลประโยชน์ให้แก่กองทุนในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>ผู้เช่าหลักจะต้องชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนเฉพาะกรณีที่จำนวนค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ตามสูตรดังกล่าวมีค่าเป็นบวกเท่านั้น 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>	ค่าเช่าแปรผัน =	$30\% \times (\text{เงินสดรับจากการดำเนินงานในงวด} - \text{เงินสดจ่ายในการดำเนินงานในงวด} - \text{ยอดการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี)})$
ค่าเช่าแปรผัน =	$30\% \times (\text{เงินสดรับจากการดำเนินงานในงวด} - \text{เงินสดจ่ายในการดำเนินงานในงวด} - \text{ยอดการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี)})$		

	<p>1) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงาน ของงวด 3 เดือน ในไตรมาสเดียวกัน หลังจากการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี)</p> <p>2) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 2 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงาน ของงวด 6 เดือน หลังจากการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี) แล้วหักด้วยค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 2</p> <p>3) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 3 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงานของงวด 9 เดือน หลังจากการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี) แล้วหักด้วยค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 3</p> <p>4) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 4 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 30 ของกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากการดำเนินงานของงวด 12 เดือน หลังจากการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงาน (ถ้ามี) แล้วหักด้วยค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 ไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 4</p> <p>นอกจากค่าเช่าแปรผันดังกล่าวข้างต้น เฉพาะในปีที่ 8 ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมในอัตราร้อยละ 30 ของยอดการตั้งเงินสดสำรองเพื่อการดำเนินงานจำนวน 25 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมจำนวน 7.50 ล้านบาท กำหนดชำระภายในวันที่ 15 มกราคม 2562</p> <p>เมื่อสิ้นปีที่ 8 (ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2561) แล้ว ปรากฏว่าโครงการมีรายการค้างรับ ค้างจ่าย ตลอดจนรายการลูกหนี้การค้า หรือเจ้าหนี้การค้า หรือหนี้สินอื่นใดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานในปีที่ 1 ถึงปีที่ 8 คงค้างอยู่ในบัญชีของผู้เช่าหลักหรือของ โครงการเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม ในปีที่ 9 เป็นต้นไปหากผู้เช่าหลักหรือโครงการมีการรับเงินชำระรายการค้างรับหรือรายการลูกหนี้ดังกล่าว หรือมีการจ่ายเงินเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือรายการเจ้าหนี้หรือหนี้สินอื่นซึ่งถือเป็นเงินสดรับและเงินสดจ่ายในการดำเนินงานเป็นจำนวนเท่าใดก็ตามให้ผู้เช่าหลักคำนวณค่าเช่าแปรผันสำหรับเงินสดรับและเงินสดจ่ายจากการดำเนินงานที่ได้รับหรือจ่ายจากรายการดังกล่าวในแต่ละไตรมาสตามสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="496 1653 1485 1877"> <tr> <td data-bbox="496 1653 699 1877">ค่าเช่าแปรผัน =</td> <td data-bbox="699 1653 1485 1877"> $30\% \times (\text{เงินสดที่ได้รับจากรายการค้างรับหรือลูกหนี้จากการดำเนินงานของปีที่ 1-8 (ถ้ามี)} - \text{เงินสดที่ได้จ่ายเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือหนี้สินในการดำเนินงานค้างจ่ายของปีที่ 1-8 (ถ้ามี)})$ <p>หมายเหตุ: ไม่รวมเงินมัดจำ และเงินค้ำประกัน (รับและจ่าย)</p> </td> </tr> </table>	ค่าเช่าแปรผัน =	$30\% \times (\text{เงินสดที่ได้รับจากรายการค้างรับหรือลูกหนี้จากการดำเนินงานของปีที่ 1-8 (ถ้ามี)} - \text{เงินสดที่ได้จ่ายเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือหนี้สินในการดำเนินงานค้างจ่ายของปีที่ 1-8 (ถ้ามี)})$ <p>หมายเหตุ: ไม่รวมเงินมัดจำ และเงินค้ำประกัน (รับและจ่าย)</p>
ค่าเช่าแปรผัน =	$30\% \times (\text{เงินสดที่ได้รับจากรายการค้างรับหรือลูกหนี้จากการดำเนินงานของปีที่ 1-8 (ถ้ามี)} - \text{เงินสดที่ได้จ่ายเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือหนี้สินในการดำเนินงานค้างจ่ายของปีที่ 1-8 (ถ้ามี)})$ <p>หมายเหตุ: ไม่รวมเงินมัดจำ และเงินค้ำประกัน (รับและจ่าย)</p>		

โดยที่หากยอดเงินสดที่ได้รับจากรายการค้างรับหรือลูกหนี้จากการดำเนินงานของปีที่ 1-8 มากกว่า ยอดเงินสดที่ได้จ่ายเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือหนี้สินในการดำเนินงานค้างจ่ายของปีที่ 1-8 ใน ไตรมาสใดให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสดังกล่าวภายในวันที่ 15 วันของเดือน ถัดจากวันสิ้นไตรมาสนั้นๆ แต่ทั้งนี้หากยอดเงินสดที่ได้รับจากรายการค้างรับหรือลูกหนี้จากการ ดำเนินงานของปีที่ 1-8 น้อยกว่ายอดเงินสดที่ได้จ่ายเพื่อชำระรายการค้างจ่ายหรือหนี้สินในการ ดำเนินงานค้างจ่ายของปีที่ 1-8 ในไตรมาสใด ผู้เช่าหลักไม่ต้องชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาส ดังกล่าว

2.2 ตั้งแต่ปีที่ 9 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดสัญญา (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 จนถึงสิ้นสุดสัญญา) ชำระ ค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 70 ของเงินได้สุทธิจากการดำเนินงานในงวดหักด้วยรายได้สุทธิจาก บริการ Internet และบริการซักรีดในงวด (ถ้ามี) ตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

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

ผู้เช่าหลักจะต้องชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนเฉพาะกรณีที่มีจำนวนค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ ตามสูตรดังกล่าวมีค่าเป็นบวกเท่านั้น ในกรณีที่จำนวนค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ตามสูตรดังกล่าว มีค่าเป็นลบในงวดปีใด ผู้เช่าหลักไม่ต้องชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีนั้น โดยจะพิจารณา เป็นปี ๆ ไป

โดยในการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่จะชำระในแต่ละไตรมาส ตั้งแต่ปีที่ 9 เป็นต้นไปจนถึง สิ้นสุดสัญญา เป็นไปดังนี้

- 1) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 1 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนเงินได้สุทธิจากการ ดำเนินงานของโครงการหักรายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักรีด (ถ้ามี) ของงวด 3 เดือนในไตรมาสเดียวกันนั้น
- 2) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 2 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนเงินได้สุทธิจากการ ดำเนินงานของโครงการหักรายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักรีด (ถ้ามี) ของงวด 6 เดือน แล้วหักด้วยส่วนที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับช่วง 3 เดือนแรก เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่า แปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 2
- 3) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 3 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนเงินได้สุทธิจากการ ดำเนินงานของโครงการหักรายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักรีด (ถ้ามี) ของงวด 9 เดือน แล้วหักด้วยส่วนที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับช่วง 6 เดือนแรก เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่า แปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 3
- 4) ค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 4 ให้คำนวณในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนเงินได้สุทธิจากการ ดำเนินงานของโครงการหักรายได้สุทธิจากบริการ Internet และบริการซักรีด (ถ้ามี) ของงวด 12 เดือน แล้วหักด้วยส่วนที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับช่วง 9 เดือนแรก เหลือเท่าใดเป็นยอดค่าเช่า แปรผันที่ต้องชำระสำหรับงวดไตรมาสที่ 4

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

<p>การตรวจสอบ ค่าเช่าแปรผัน</p>	<p>ในแต่ละปีบัญชี เมื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบและรับรองงบการเงินประจำปีของโครงการแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะตรวจสอบกระแสเงินสดสุทธิของเหลือจากการดำเนินงานของโครงการและเงินได้สุทธิจากการดำเนินงานของโครงการซึ่งเป็นฐานในการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าแปรผัน หากจำนวนค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าหลักได้ชำระไปแล้ว ในแต่ละรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าจำนวนที่ควรจะต้องชำระตามงบการเงินประจำปีของโครงการที่ตรวจสอบแล้ว กองทุนรวมตกลงจะคืนเงินส่วนต่างให้แก่ผู้เช่าหลักภายใน 15 วันนับแต่วันที่ตรวจสอบเสร็จ ในกรณีที่หากจำนวนค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าหลักได้ชำระไปแล้ว ในแต่ละรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนต่ำกว่าจำนวนที่ควรจะต้องชำระตามงบการเงินประจำปีของโครงการที่ตรวจสอบแล้ว ผู้เช่าหลักตกลงจะชำระเพิ่มเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมแจ้งให้ทราบ</p>
-------------------------------------	---

- สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงหลักครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 11 สิงหาคม 2554

<p>วันที่</p>	<p>11 สิงหาคม 2554</p>
<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมสิทธิการอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) 2. บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PB Plus”)
<p>สาระสำคัญ</p>	<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

	<p>3. PB Plus จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้ตามแบบของข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญารายย่อย และภายใต้เงื่อนไขดังนี้</p> <p>3.1 การให้เช่าช่วง หรือการบริการพื้นที่ ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี และพื้นที่ไม่เกิน 20 ตารางเมตร ให้ใช้แบบสัญญาในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 10 และไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทุน</p> <p>3.2 การเช่าช่วง ระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี (รวมกรณีที่มีการให้ค้ำประกันที่จะให้เช่าช่วงต่อเป็นระยะเวลารวมกันไม่เกิน 3 ปี) และไม่อยู่ภายใต้กรณีข้อ 3.1 ให้ใช้แบบสัญญาในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 6 7 และ 8 และไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทุน และ</p> <p>3.3 การเช่าช่วง ระยะเวลาเกิน 3 ปี (รวมกรณีที่มีการให้ค้ำประกันที่จะให้เช่าช่วงต่อเป็นระยะเวลารวมกันเกิน 3 ปี) ให้ใช้แบบสัญญาในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 6 7 และ 8 และไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทุน</p> <p>4. PB Plus มีหน้าที่ชำระค่าไฟฟ้า และน้ำประปาให้กองทุนตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2553 ตามปริมาณการใช้ที่วัดจากมาตรวัดของกองทุน ในอัตรา 4 บาท ต่อกิโลวัตต์ 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 ที่ยูโดม เรสซิเดนซ์เชียล 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</p>

	<p>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 ที่ ได้รับตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการผู้เช่ารายย่อย เข้าฝากในบัญชี ออมทรัพย์เลขที่ 001-4-125867 เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในการที่ PB Plus จะปฏิบัติตามสัญญา โดยกองทุนจะคืนเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ให้แก่ PB Plus</p> <p>4. PB Plus จะต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทุน ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงหลัก โดยให้เริ่มคิดคำนวณค่าเช่านับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2554 เป็นต้นไป ตามกำหนดเวลาในสัญญาเช่าช่วงหลัก เว้นแต่ค่าเช่าดังต่อไปนี้ ให้ชำระวัน เดียวกับวันที่กองทุนชำระคืนเงินค่าเช่าค่าบริการที่ฝากไว้ในบัญชีออมทรัพย์ เลขที่ 001-4-125867</p> <p>(1) ค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 จำนวน 5,000,000 บาท ทั้งจำนวน</p> <p>(2) ค่าเช่าแปรผันของไตรมาส 2 คำนวณตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดใน สัญญาเช่าช่วงหลัก สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 ถึง 30 มิถุนายน 2554</p> <p>5. กองทุนจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่ให้เช่าให้แก่ PB Plus โดยมีระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2554 จนถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2584 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(1) PB Plus ปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการวางหลักประกันตามสัญญาเช่าช่วง หลักและ ลงนามในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วน และ เงื่อนไขบังคับ ก่อนในสัญญาลงทุนและก่อสร้างได้เกิดขึ้นสำเร็จครบถ้วน ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2554</p> <p>(2) PB Plus มีได้ผิคนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ช่วงหลัก ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญานี้</p> <p>6. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดจากฝ่าย PB Plus กองทุนมีสิทธิดังต่อไปนี้</p> <p>(1) บอกลีกสัญญาเช่าช่วงหลักอันเป็นผลให้การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่ ผู้เช่าหลักเป็นอันสิ้นสุดลง</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 เลิศวัฒนาภักษ์ (“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. ผู้ค้ำประกันยังคงรับผิดชอบแม้มีการปลดหนี้ ผ่อนระยะเวลา การประนีประนอมกับ PB Plus 2. ผู้ค้ำประกันสละสิทธิที่จะให้กองทุนไปได้เปรียบกับ 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

- ความเสี่ยงจากการที่กองทุนอาจพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าทั้งหมดหรือการที่กองทุนพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าเพียงบางส่วนเนื่องจากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งรวมถึงกรณีที่เอกคำไทยไม่สามารถส่งมอบอาคารและดำเนินการให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หรือทรัพย์สินที่เข้าไม่มีคุณสมบัติตามมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว

ในระหว่างที่รอให้โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝากตามที่เห็นสมควร นอกจากนั้น หากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญาเช่าระยะยาว เช่น ทรัพย์สินที่เข้ามิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องของมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นต้น กองทุนอาจพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่เข้า หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เข้า หรืออาจดำเนินการสรรหาทรัพย์สินใหม่ที่น่าสนใจมาลงทุนแทน (โดยจะขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก่อน) หรือพิจารณาปิดกองทุนโดยมิได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าไม่ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าไม่ทั้งหมดหรือบางส่วน หรือพิจารณาปิดกองทุน ผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจได้รับจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทุนจะดำเนินการเรียกร้องค่าชดเชยตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาเช่าระยะยาวอีกด้วย

- ความเสี่ยงจากการขาดรายได้ของกองทุนรวม กรณีที่ไม่สามารถเปิดโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เข้าได้ทันตามกำหนด เนื่องจากโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ล่าช้า หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใด

กรณีล่าช้า เกิน 1 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สิน หรือก่อสร้างไม่ตรงตามมาตรฐานและข้อกำหนดของอาคารตามที่ได้ตกลงกันไว้

- ก) กรณีดังกล่าวนี้อาจส่งผลให้บริษัทจัดการพิจารณาปิดกองทุน โดยมิได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

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

อย่างไรก็ดี กองทุนจะพิจารณากำหนดให้สัญญาเช่าระยะยาวที่จัดทำขึ้นมีเงื่อนไขให้เอกคำไทยต้องชำระชดเชยให้แก่กองทุน เพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราเท่ากับร้อยละ 8.00 ต่อปีของเงินที่นำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์สินของกองทุนรวม โดยคำนวณนับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดส่งมอบทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือจนถึงวันที่กองทุน

รวมได้รับชำระค่าชดเชยการขาดประโยชน์นั้น (ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับชำระค่าชดเชยการขาดประโยชน์หลังจากวันที่ครบกำหนดส่งมอบทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า)

หรือ

ข) กรณีดังกล่าวนี้อาจส่งผลให้บริษัทจัดการพิจารณาผ่อนปรนเงื่อนไข หรือระยะเวลาในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายแล้ว

กรณีดังกล่าวนี้จะส่งผลให้กองทุนต้องเลื่อนกำหนดการลงทุนจึงอาจทำให้สามารถหาผลตอบแทนจากการลงทุนได้ช้าขึ้น ซึ่งผลกระทบของความล่าช้าดังกล่าวนี้อาจส่งผลให้กองทุนมีรายได้ลดลง

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีดังกล่าวผลตอบแทนเงินลงทุนที่ผู้ถือหุ้นรายอาจได้รับ จะถูกแบ่งเป็น 2 ช่วงคือ

- ช่วงแรกก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผลตอบแทนเงินลงทุนจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ที่กองทุนลงทุนหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

- ช่วงหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผลตอบแทนเงินลงทุนจะใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากรายได้ของอสังหาริมทรัพย์หลังหักค่าใช้จ่าย

• ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน บริษัทจัดการจะพิจารณาเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวที่มีการระบุเงื่อนไขต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนและผู้ถือหุ้นราย อาทิเช่น มาตรฐานการก่อสร้าง ระยะเวลาการส่งมอบ รวมทั้งเงื่อนไขการชำระค่าชดเชย เป็นต้น

อย่างไรก็ดี กรณีที่เกิดเหตุการณ์อันไม่พึงประสงค์ จนเป็นเหตุให้กองทุนต้องใช้สิทธิตามสัญญา หรือต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม ดังนั้น กองทุนหรือบริษัทจึงไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลา และจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่างๆ ได้

• ความเสี่ยงที่เกิดจากการวางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว

กองทุนรวมจะพิจารณาวางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าระยะยาว โดยในกรณีที่มิเหตุขัดข้องจนทำให้กองทุนรวมพิจารณาไม่ลงทุน หรือ ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่จะกำหนดไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม กองทุนรวมอาจขอให้ลูกค้าไทยชคใช้เงินค่าชดเชยให้แก่กองทุน

• ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การ

เปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าในอาคารพักนักศึกษาและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่า ทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วง สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การ อัตราการเข้าพัก และ หรือ การจ่ายชำระ ค่าเช่าให้แก่กองทุน

- ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่า

อัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพักอาจผันแปรตาม สภาวะเศรษฐกิจ สภาวะการแข่งขันในตลาด หอพักนักศึกษาในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ จากอสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าส่งผลกระทบต่อ การชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของ กองทุนรวมทั้งสิ้น

- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

เนื่องจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนนั้น มีหอพัก นักศึกษาของมหาวิทยาลัยเองอยู่แล้วจำนวนประมาณ 28 หลัง ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์จากการแข่งขันในการหาผู้เช่าระหว่างหอพักของกองทุนรวมและหอพักที่ มหาวิทยาลัยเป็นเจ้าของ

- ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่างๆ

ภัยพิบัติที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า เช่น อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว การจลาจล การ ก่อการร้าย เป็นต้น อาจเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย

- ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่ง ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุน

รวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป

- 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 จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

- ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 และ

ในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 6.1.4 ต้องเป็นการลงทุน โดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ โดยการได้มาซึ่งสิทธิเกินกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขายให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นที่ดินที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกละเมิดสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบ โดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวมหากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกละเมิดสัญญา
- 6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบบัญชี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- 6.1.9 กองทุนรวมจะถืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าสิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 6.1.11 ในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (2) หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หากการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเข้าลักษณะที่

- (ก) เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ
- (ข) เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าธุรกรรมดังกล่าว ให้นำรวมมูลค่าธุรกรรมที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือน ซึ่งเป็นธุรกรรมที่กองทุนรวมทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีความสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันด้วย

การทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ต้องกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (2) จัดให้มีข้อมูลในหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุม แล้วแต่กรณี เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ
- (3) ในกรณีที่เป็นการขอมติโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน องค์ประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- (4) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - (ก) กรณีที่ส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง
 - (ข) กรณีที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การนับคะแนนเสียงต้องไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นธุรกรรมที่กองทุนรวมทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีลักษณะเฉพาะ บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่า ธุรกรรมดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ด้วย ในกรณีเช่นว่านี้

ให้แนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ไปกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นด้วย

6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเท่านั้น และมีให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทุนรวมเพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทุนรวมมีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลง ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทุนรวมอาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทุนรวมเพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- (3) ในกรณีที่กองทุนรวมมีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราว ตามข้อ (1) ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ให้บริษัทจัดการเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทุนรวมในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่
- (4) ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หากจะให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมต้องมีลักษณะเป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- (5) ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่า กองทุนรวมต้องไม่ให้เช่ากลับแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เข้ากรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้
 - (ก) เป็นการให้เช่าในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมแล้ว
 - (ข) เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554
- (6) ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ กองทุนรวมอาจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จก่อนจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก็ได้

- 6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดผลโดยวิธีอื่น
- บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม
- (1) พันธบัตรรัฐบาล
 - (2) ตัวเงินคลัง
 - (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
 - (4) เงินฝากธนาคาร
 - (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก
 - (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน เป็นผู้ออก หรือเป็นผู้รับรอง รับอ่าวัด หรือสลักหลัง โอน ประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน
 - (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
 - (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น
 - (9) หน่วยของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วนดังนี้
 - (ก) เป็นหน่วยของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commission (IOSCO) หรือของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchange (WFE)
 - (ข) โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศตาม (ก) ต้องจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินหลัก
 - (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทุนรวม และมีสินค้าหรือตัวแปรอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้
 - (ก) ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงินดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง
 - (ข) สินค้าหรือตัวแปรอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตามข้อ (4) (5) (6) (7) (8) (9) และ (10) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สลักหลัง โอน ประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

(1) ช่วงระยะเวลา 60 วัน ก่อนวันจ่ายเงินลดเงินลงทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น
ลงทุน

(2) ช่วงระยะเวลา 1 ปี ก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคหนึ่ง มิให้นำรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุน
เพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สตั๊กหลัง ผู้ค้ำประกัน โดย
ต้องเป็นการรับอ่าวัดแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสตั๊กหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและ
ดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

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 ที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้ นั้น 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) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย
แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อ ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่
เกี่ยวข้องกำหนด

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

7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

7.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการตั้งนี้
 - (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้ได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.2 (4)

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

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่สำนักงานประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

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

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.2 (4)

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

(3) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

- (4) เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
 3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการ ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้น ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

8.1 กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้

8.1.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550

8.1.2 บุคคลดังต่อไปนี้ ถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้ว ก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552

- (1) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(2) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(3) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

8.1.3 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์) และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว จะถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

8.1.4 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างค้ำถือนหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนร่วมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างค้ำถือนในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

8.2 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.3 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.2 โดยอนุโลม

8.4 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8 นี้ ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

8.5 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 8.2 (3) และข้อ 8.3 บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

8.6 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่า บริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

8.7 บริษัทจัดการจะยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ 8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ตามข้อ 8.1.1 หรือบุคคลตามข้อ 8.4 ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550

(2) หากบุคคลตามข้อ 8.1.2 ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติม นับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552

9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินทรัพย์เป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม *

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

(หมายเหตุ:* เป็นไปตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กน. 1/2545 ซึ่งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล 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 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไว้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไว้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดย นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่ นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

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

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่ายพร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
- (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้ ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 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. กรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นลงทุน จำนวนไม่เกิน 2 คน

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะมีจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด

ทั้งนี้ กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุนในอัตราที่ไม่เกินตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุน

12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

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

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาอนุมัติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุมถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาได้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

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

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

12.3 สิทธิ หน้าที 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 ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารทหารไทยธนชาติ 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) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใน โครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
- (ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องคิดต่อบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการประนีประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (ซ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามข้อ 13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโชยนั้นนั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลประโชยนั้นของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลประโชยนั้นรายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การ โอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโชยนั้นรายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

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

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางจินตนา เตชะมนตรีกุล และ/หรือนางสาวจินตนา มหาวนิช
ชื่อ : 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 ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ 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 และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

18.1 การประเมินทรัพย์สิน – ตามแบบก่อสร้าง (ก่อนสร้างแล้วเสร็จ)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าตามแบบก่อสร้างที่ได้จัดทำขึ้น การประเมินจัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมุติฐานว่า

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

อนึ่ง บริษัทได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าเพื่อทำการประเมินตามแบบก่อสร้าง จำนวน 2 ราย ดังต่อไปนี้

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญเพ็ญชาติ บิสิเนส 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

ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

18.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งแรก – เมื่อสร้างแล้วเสร็จ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเมื่อทรัพย์สินดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะดำเนินการแต่งตั้งบริษัททรัพย์สิน เพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนจะลงทุน ซึ่งจะเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินมูลค่าหรือทำการสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาหรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมในภายหลัง โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษา ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้งเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือ ยกเลิก โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ 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

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

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 และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

21.1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

21.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย (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 ในกรณีที่มิ

หน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

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

ในกรณีใดก็ตาม บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง เกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) กรณีที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามหากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (5) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ :
 - ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ หรือ

- ผ่ากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าผ่ากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

21.3. การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่สั่งซื้อและจัดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการนี้ของธนาคารดังต่อไปนี้

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

โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สั่งซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเพื่อผลประโยชน์ของผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

กรณีสั่งซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

- (2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่า จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน

21.4. การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆ ภายใต้งบเงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนนอกเหนือจากกรณีตาม (2) ข้างล่าง

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยการ โอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 1 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน อนึ่ง สำหรับดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะนำรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุน

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

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

21.5 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ 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 หรือกรณีที่มีการจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบตามกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก
- (7) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- (8) บริษัทจัดการจะถือว่า ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษาเข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทุนเข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมาย ทั้งที่ได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. 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
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ 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 และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่ากรดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่

ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

22.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้เพื่อให้กองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัสต์สินที่กองทุนสามารถลงทุนได้ ซึ่งจำนวนเงินที่อาจจะมีการคืนให้แก่ผู้จองซื้อ นั่นคือจำนวนเงินที่จะเหลือหลังจากการประมาณการซื้อทรัสต์สินบางรายการตามจำนวนรายการที่กำหนดและหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยจำนวนเงินที่เหลือนี้เป็นจำนวนที่ไม่เพียงพอสำหรับการซื้อทรัสต์สินเพิ่มอีก 1 รายการ และหากไม่มีการจัดสรรและคืนเงินส่วนเกินบางส่วนของเงินจำนวนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เงินจำนวนนี้จะคงเหลืออยู่ในกองทุนทั้งจำนวนและเป็นสภาพคล่องส่วนเกิน (ตามประมาณการ) ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุน
- (2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หมายถึง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง 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

(2.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (2.2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุน

กลุ่มที่ 2 ทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย

(2.2.3) ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (2.2.2) ทุกรายได้ 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 หากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยนับรวมจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(5) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่ยานทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

22.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่ง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

การ เห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจาก ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนไว้ดังนี้*

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินกว่า 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.ต. ที่ สน. 25/2552 และ ที่ สน. 53/2552

23. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

23.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

23.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(1) ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(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

- (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นรายละตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23.3 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ 23.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดสร้างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดตั้ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน และจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

23.4 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้น ได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
- (2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นรายละตาม โดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

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

- 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 และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

24. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- (1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (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 บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นงวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินลดทุน

24.3 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้

- (1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ 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) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกชื่อผู้จองชื่อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองชื่อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองชื่อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าชื่อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว
- 2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองชื่อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองชื่อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองชื่อแสดงความจำนงไว้ในใบจองชื่อหน่วยลงทุน
- 3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองชื่อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองชื่อนั้น นายหน้าค้าหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่างๆ เพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง
- 4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้ :-
 - (4.1) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
 - (4.2) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 27 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองชื่อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม"
 - (4.3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่

ผู้ถือหุ้นหน่วย ลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประสงค์จะให้อภิหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น

- (4.4) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

26. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

26.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

26.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ที่ได้ทำขึ้น
- 2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 26.1.1 (5) และข้อ 26.1.3
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใดๆ ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและคณะกรรมการลงทุนแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุน เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา

- สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ 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 ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุน เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุน และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.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) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- 1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน
- 1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนต่อประชาชน 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 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
 - (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.ด. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. 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) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.11) จัดการจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นในครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้

ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว
- 1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินมูลค่า
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

- 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) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุน
- 3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
 - 3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (3.1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (3.2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมทั้งนี้ 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) แต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้น จะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - 3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน
 - 3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ 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.
 - 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีหลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
 - 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหุ้นลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของ กองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด
- 4.7) กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้ เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศ กำหนด
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้น ภายหลังจากวันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตาม ข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจ เฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงาน ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน และสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินมูลค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน
- 4.11) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
 - (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ผู้ดูแล ผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ด้วย
- 4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ 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/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อนให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคก่อน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

4.15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร

4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตาม กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

26.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ กองทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการ โดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จาก ระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 7 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง : หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ 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 โครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการได้ต่อไป

ทั้งนี้ หากเหตุดังกล่าวเกิดก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 7 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ หากเป็นกรณีที่ถูกหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นรายละ และ/หรือคณะกรรมการลงทุน ไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายแล้ว

26.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นรายละ โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

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

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ดำเนินการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ การตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และบริษัทจัดการตกลงกันได้ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน

- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินมูลค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการ รับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้อง และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

26.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

26.3.1 ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
- 26.3.2 ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้
1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม รวมถึงการเพิ่มทุน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)
 3. หน้าที่อื่นใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
- 26.3.3 ที่ปรึกษาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้
1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามสัญญาบริหารที่ได้ตกลงกัน
 2. ให้คำแนะนำปรึกษา ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ หรือ ให้ความเห็น แนะนำ การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 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 และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
2. ประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือ ได้ลงทุนไว้แล้ว
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

27. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

27.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

- ไม่มี -

- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน

ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

- (3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

- (5) อื่น ๆ ระบุ

(5.1) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(5.2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 27.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดที่ตนเองเสีย

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

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

(4.3) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับเงินเดือน 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) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกิน 3,500,000 บาท
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 และจดทะเบียนกองทรัพย์สินของกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การ

เตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา ค่าแปลเอกสาร และค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

- (11.4.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (11.4.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- (11.4.4) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย
- (11.4.5) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สินหลักทรัพยของกองทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- (11.4.6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (11.4.7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าและ/หรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (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.ด. อนุญาต
- (11.4.10) ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้ ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ จัดหา เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆที่กองทุนยังไม่เคยมีมาก่อน เพื่อเสริมให้อสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้ สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นกว่าปกติ หรือเกิดความโดดเด่นเพิ่มเติมอันจะเป็นประโยชน์ในแง่การตลาด / การแข่งขันกับคู่แข่ง ภายในขอบเขตที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. อนุญาต

- (11.4.11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย คุกคาม 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
- (11.4.16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (11.4.17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (11.4.18) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (11.4.19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น
- (11.4.20) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (11.4.21) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การลงโฆษณา หนังสือพิมพ์ เป็นต้น

- (11.4.22) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุน
- (11.4.23) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุน และบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่าย ในค่านิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น
- (11.4.24) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ
- (11.4.25) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 27.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะ 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 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” นี้ โดยไม่ถือว่าการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ อย่างไรก็ตามในการเรียกเก็บ เพิ่ม หรือ ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะทำการคิดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

27.3.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

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

- (1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายในระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการ ดังต่อไปนี้ ก่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มดังกล่าว

(1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

(1.2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ

- (2) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าร้อยละ 25 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายในระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (3) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ (1) ข้อ (2) และข้อ (3) ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลง ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

28. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่า หน่วยลงทุน

- 28.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาด ทุน ประกาศกำหนด

- 28.2 การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

(1) ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของกองทุนรวม

(2) ใช้ตัวเลขทศนิยมดังนี้

(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) มูลค่าหน่วย ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ทิ้ง

ในกรณีที่มีเหตุอันควรจากการเปิดเผยตามวรรคหนึ่ง ให้นำเสนอนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทุนรวม

- 28.3 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย
- 28.4 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.3 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 28.3 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 28.5 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้
- (1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 28 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

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

29. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้ถือหน่วยลงทุน

29.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาด

หลักทรัพย์กำหนดภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และนำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด

29.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

29.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

30. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

30.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

30.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

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

- 30.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว
- 30.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินมูลค่าหรือทำการสอบทานการประเมินมูลค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้
- 30.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และเปิดเผยรายงาน ดังกล่าว ด้วยวิธีการใดๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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.ด. 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 ในกรณีที่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การแก้ไขข้อมูลซึ่งมีผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้น หรือ
2. การแก้ไขเพิ่มเติมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว หรือ
3. การแก้ไขชื่อและรายละเอียดอื่นของบุคคลให้ถูกต้อง

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะแก้ไขโครงการให้เป็นไปตามกรณีดังกล่าวข้างต้น ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้เป็นไปตามกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง และบริษัทจัดการประสงค์จะขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 41/2562 บริษัทจัดการจะดำเนินยื่นคำขอเป็นหนังสือพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 41/2562 ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้รับความเห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เมื่อพ้น 15 วันนับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้รับคำขอและเอกสารหลักฐานที่ครบถ้วนและมีได้แจ้งทั่วทั้งภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ แทนการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนก็ได้ และปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด หากเป็นแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายหน่วยลงทุน
- (2) การเพิ่มชนิดหน่วยลงทุนที่ไม่ทำให้สิทธิที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีอยู่เดิมด้อยลง
- (3) กรณีอื่นใดนอกเหนือจาก (1) และ (2)

อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการข้างต้น ต้องไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงไม่ทำให้ผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

33.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลพินิจของบริษัท โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

1. การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการจัดประชุม

- (ก) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ดังต่อไปนี้
 - (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
 - (2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
 - (3) การควรวรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
 - (4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน
 - (5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (ข) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) ข้างต้น จะต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

2. การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติ

- (ก) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ดังต่อไปนี้
 - (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
 - (2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
 - (3) การควรวรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
 - (4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน

(5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 2 (ก) ข้างต้น จะต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

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 หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุน ได้กระทำโดยตามวิธีการที่ระบุในข้อ 1. หรือ 2. ข้างต้น แล้วแต่กรณีบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มติดีให้แก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มติดีให้แก้ไข และเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจสอบได้ เช่น ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ เป็นต้น

บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุน

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

34. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

34.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

- 34.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้ บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวมภายในวันที่ทำการถัดจากวันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 34.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อ 23.4 แล้ว
- 34.4 เมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวม เนื่องจากบริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม
- 34.5 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน
- 34.6 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”
 - เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนขาดสภาพคล่อง กองทุนไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 26.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” เป็นต้น
 - บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนคาดว่าจะลงทุน 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.ด. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ในการชำระบัญชี ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชีบริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งในกรณีนี้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์อาจดำเนินการให้มีการเฉลี่ยทรัพย์สินคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพยหรือทรัพย์สินอื่นแทนเงิน และ/หรือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแทนเงิน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระบัญชีที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ

36. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

37. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

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

38. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

38.1 การจัดประชุม

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

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

38.2 องค์กรประชุม (เฉพาะกรณีที่จัดประชุมเพื่อขอมติ)

องค์กรประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่องนั้นๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

38.3 การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ทั้งกรณีที่จัดประชุมและการขอมติเวียน)

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

38.4 การไม่นับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน

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

38.5 การกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

- (ก) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่บริษัทจัดการกำหนด (Record Date) และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่เดียวกันนั้น ทั้งนี้ วันที่บริษัทจัดการกำหนดดังกล่าวต้องเป็นวันที่ล่วงหน้าก่อนลงมติไม่เกิน 2

เดือน แต่ต้องไม่ก่อนวันที่บริษัทจัดการอนุมัติให้มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและเมื่อบริษัทจัดการได้กำหนดวันเพื่อกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิลงมติแล้วจะเปลี่ยนแปลงมิได้

- (ข) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการรวบรวมรายชื่อได้จากการปิดสมุดทะเบียนพักการ โอนหน่วยลงทุน (Book Closing Date)

38/1 การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับกองทุนรวม

การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกองทุนรวม จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ดังนี้

38/1.1 การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยการจัดประชุม

- (ก) กรณีขอมติเพื่อทำรายการสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ

(2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

(4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (ข) การขอมติเพื่อทำรายการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 38/1.1 (ก) ข้างต้น จะต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

38/1.2 การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติ

- (ก) กรณีขอมติเพื่อทำรายการสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ

(2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

(4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

- (ข) การขอมติเพื่อทำรายการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 38/1.2 (ก) ข้างต้น จะต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

39. อื่น ๆ

39.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี