

---

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ฉบับประมวล)  
สำหรับ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย  
(Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust : SSTRT)

ระหว่าง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด  
(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด  
(ในฐานะทรัสต์)

วันที่ 13 ธันวาคม 2560

---

## สารบัญ

หน้า

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. คำนิยาม.....                                                                                                      | 2  |
| 2. การก่อตั้งทรัสต์.....                                                                                             | 5  |
| 3. หน่วยทรัสต์ .....                                                                                                 | 11 |
| 4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์.....                                                                                      | 12 |
| 5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ .....                                                                                | 14 |
| 6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....                                                                                            | 16 |
| 7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ .....                | 18 |
| 8. การลงทุนของกองทรัสต์.....                                                                                         | 22 |
| 9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์.....                                                                               | 33 |
| 10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ .....                                                      | 34 |
| 11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ .....                                                           | 38 |
| 12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ .....            | 41 |
| 13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ .....                                        | 42 |
| 14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์.....                                                                                | 43 |
| 15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ .....                                                                  | 47 |
| 16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ .....                                                                      | 50 |
| 17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ..... | 57 |
| 18. ทรัสต์ .....                                                                                                     | 58 |
| 19. ผู้จัดการกองทรัสต์.....                                                                                          | 81 |
| 20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย .....                                                                                  | 91 |
| 21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา .....                                                                                     | 93 |
| 22. การเลิกกองทรัสต์.....                                                                                            | 94 |
| 23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด.....                                                   | 95 |

|                                                                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 24. คำบอกกล่าว.....                                                                                                           | 96    |
| 25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์.....                                                                        | 97    |
| 26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้.....                                                                                 | 97    |
| 27. การใช้สิทธิของคู่สัญญา.....                                                                                               | 97    |
| 28. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท.....                                                                                  | 97    |
| เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการ<br>กองทรัสต์ ..... | - 1 - |
| เอกสารแนบ 2 ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ....                                                       | - 4 - |
| เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ .....                                                 | - 5 - |
| เอกสารแนบ 4 รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน .....                                                                                    | - 6 - |
| เอกสารแนบ 5 ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์.....                                                       | - 7 - |
| เอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์.....                                              | - 9 - |

สัญญาก่อตั้งทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย  
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ฝ่ายหนึ่งกับ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ทรัสต์”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรียกว่า “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust)” ชื่อย่อ “SSTRT” ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สตอเรจ (Subsritai Smark Storage Property Fund) ชื่อย่อ “SSTSS”
- ข. ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จและมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- ค. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ
- ง. ทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญานี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

|                                                |         |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การแปลงสภาพกองทุนรวม                           | หมายถึง | การแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 34/2559                                                                                                                                                     |
| กลุ่มบุคคลเดียวกัน                             | หมายถึง | บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม                                                                                    |
| กองทรัสต์                                      | หมายถึง | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust): SSTRT                                                                                                                                                               |
| การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) | หมายถึง | การเพิ่มทุนของ กอง ทรั ส ต์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคาวันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น |
| คณะกรรมการ ก.ล.ต.                              | หมายถึง | คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย                                                                                                                                                                         |
| ค่าเช่า                                        | หมายถึง | ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่                                                                                                                                                    |
| ตลาดหลักทรัพย์                                 | หมายถึง | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                       |
| ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์    | หมายถึง | ทรัพย์สิน หนี้สินและ ความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กักไว้ดังต่อไปนี้                                                                                                                                                                             |

(1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้

(2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียน

ทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือ  
หน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของ  
กองทุนรวม

|                       |         |                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทรัพย์สินหลัก         | หมายถึง | ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ท.จ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม                                  |
| ทรัพย์สินอื่น         | หมายถึง | ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555                                                                  |
| ที่ปรึกษาทางการเงิน   | หมายถึง | ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ                                                                                                                               |
| ทุนชำระแล้ว           | หมายถึง | มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว                                                                                                                                                             |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | หมายถึง | บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน                                                                                                       |
| ประกาศ กข. 1/2553     | หมายถึง | ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม                                     |
| ประกาศ กร. 14/2555    | หมายถึง | ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ประกาศ ทจ. 49/2555    | หมายถึง | ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม                                                    |
| ประกาศ สช. 29/2555    | หมายถึง | ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข                                                                                                       |

|                                 |         |                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |         | และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงานและตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม                                                                                                               |
| ประกาศ สร. 26/2555              | หมายถึง | ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม         |
| ประกาศ สร. 27/2557              | หมายถึง | ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ประกาศที่ ทจ.34/2559            | หมายถึง | ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                  |
| ผู้จัดการกองทรัสต์              | หมายถึง | บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว                                                                                 |
| พระราชบัญญัติทรัสต์             | หมายถึง | พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม                                                                                                                                  |
| พระราชบัญญัติหลักทรัพย์         | หมายถึง | พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม                                                                                                                                  |
| ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์           | หมายถึง | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด                                                                                                                                                                      |
| สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ | หมายถึง | สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ระหว่าง ทรัสต์ี้ และผู้จัดการกองทรัสต์                                                                                        |
| สมาคมบริษัทจัดการลงทุน          | หมายถึง | สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์                                                            |

## ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

|                 |         |                                                               |
|-----------------|---------|---------------------------------------------------------------|
| สำนักงาน ก.ล.ต. | หมายถึง | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์            |
| หน่วยทรัสต์     | หมายถึง | ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ |
| อสังหาริมทรัพย์ | หมายถึง | อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์          |

## 2. การก่อตั้งทรัสต์

### 2.1. ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร

2.1.1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ “SSTRT” เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS) (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในประกาศที่ ทจ.34/2559 และประกาศที่ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ในการแปลงกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (“หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่”) **พร้อมเงินสด**

2.1.2. กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์

2.1.3. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สิน

อื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 2.1.4. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

## 2.2. ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

### 2.2.1. ชื่อ อายุ และประเภท

|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)    | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์รีไทย                        |
| ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ) | Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (SSTRT)                      |
| อายุ                       | ไม่มีกำหนดอายุ                                                         |
| ประเภท                     | ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ |

### 2.2.2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

#### เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

- (1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมสำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

- (2) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย และภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

#### เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต สำหรับการดำเนินการธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (4) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

#### ข้อกำหนดทั่วไป

- (5) เมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า

- (6) กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
- (7) ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อบริการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 8
- (8) การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- (10) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (11) อนึ่ง กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

### 2.3. ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-318-5514-5

โทรสาร 02-318-3490-1

ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ - 29 กันยายน 2560 ตามกฎหมายไทย และเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่ง

ถือหุ้นในผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 1)

ในการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ **พร้อมเงินสด** ส่วนในกรณีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 2)

หนึ่ง ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือหุ้นทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

#### 2.4. ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02 659 8888

โทรสาร 02 659 8860-1

<sup>1</sup> ทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2535 ตามกฎหมายไทย และเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในทรัสต์ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)

ทรัสต์ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาฯ หน้าที่หลักของทรัสต์เกี่ยวกับกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มีระบบงานเพื่อดำเนินการดังกล่าว โดยเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

## 2.5. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญาฯ เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้ เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์รวมอยู่ด้วย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินสัดส่วนที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

## 2.6. ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

2.6.1. ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ (สัญญาก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์) ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทาง

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

ทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด และเมื่อกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอกสารแนบ 4) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ

2.6.2. ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ออกและเสนอขายตราสารหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ/หรือ กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน และนำเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ทั้งนี้ รายละเอียดการออกและเสนอขายตราสารหนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.6.3. นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

## 2.7. วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีชื่อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด

## 3. หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้

|                               |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์      | 631,457,400.00 บาท                                                                                                                                   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ | 7.7007 บาท                                                                                                                                           |
| จำนวนหน่วยทรัสต์              | 82,000,000 หน่วย                                                                                                                                     |
| ประเภทหน่วยทรัสต์             | ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัด<br>การโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย<br>ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ |

#### 4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

##### 4.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

- 4.1.1. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญานี้
- 4.1.2. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4.1.3. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น
- 4.1.4. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน
- 4.1.5. หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ดังออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์

- 4.1.6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น เว้นแต่หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ ซึ่งจะดำเนินการตามข้อ 2.6.1

#### 4.2. เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 4.2.1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม
- 4.2.2. เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.3. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.4. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 4.2.5. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.6. เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.2.7. เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต.

#### 4.3. กระบวนการเพิ่มทุน

- 4.3.1. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 4.3.2. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้
- (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
  - (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน
- 4.3.3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 แห่งสัญญา และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12 แห่งสัญญานี้
- 4.3.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

## 5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

### 5.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

5.2. เหตุในการลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

- 5.2.1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว
- 5.2.2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว
- 5.2.3. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 5.2.4. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้
- 5.2.5. กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่น ๆ รวมถึง การลงทุน เพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 5.2.6. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

5.3. กระบวนการลงทุนชำระแล้ว

- 5.3.1. การลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

- 5.3.2. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 5.3.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น
- 5.3.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์
- 5.3.5. กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 ข้อ 5.2.3 ข้อ 5.2.4 หรือ 5.2.5 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 16 ก็ได้

## 6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 6.1. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 6.2. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าน้ำของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าน้ำของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 6.3. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized

Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกคืนเงินลงทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์

- 6.4. ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3
- 6.5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- 6.6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- 6.7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถามและแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- 6.8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้
- 6.9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ซึ่งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้

- 6.10. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีของทรัสต์ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
  - 6.11. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7 แห่งสัญญาฉบับนี้
  - 6.12. สิทธิประโยชน์อื่นๆ
    - 6.12.1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
    - 6.12.2. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด
    - 6.12.3. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่งสัญญาฉบับนี้
7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
    - 7.1. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
      - 7.1.1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เอง ให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการ

จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว

7.1.2. ในกรณีที่ทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้จัดทำตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดทั่วไป

(ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

(ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์

(ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี) ในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าว สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

(ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ

(ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)

(จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

- 7.1.3. ทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว
- 7.1.4. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- 7.1.5. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัญญานี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 5

- 7.1.6. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทรัสต์หรือนายทะเบียนมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

## 7.2. การโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

### 7.2.1. การโอนหน่วยทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 7.2.2 แห่งสัญญานี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

#### (1) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้นักกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้นักบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ และมีพยานอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในการนี้ หากทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมายและตามสัญญานี้ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ และออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ต่อไป ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

#### (2) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียม

การโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

#### 7.2.2. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ หรือ
- (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใดผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 8. การลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

##### 8.1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

###### 8.1.1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิหรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอและมีลักษณะดังต่อไปนี้ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว

(6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการ

จากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิของทรัสต์สามารถเข้าไป แก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้ โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน

- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการ กองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้ เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้า ของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่น้อยกว่าการ ทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

#### 8.1.2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

โดย

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการ ถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะ เดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิ ออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือเป็นไปตามประกาศอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (2) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำ สัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงิน เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (3) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้ง ในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้
- การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ในข้อ 11 โดยให้คำนึงภาวะภาษีของบริษัทที่

กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อ  
ราคาของหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตาม  
ข้อ 8.1.2 (1) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11
- (ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้  
ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่า  
ยุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน  
โดยอนุโลม
  - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงิน  
ลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการ  
กำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตาม  
หลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการ  
ลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 8.1.2 (2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสาร  
หรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (ข) ด้วย
- (ง) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการ  
กองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้  
เป็นไปตามที่ตนเองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มี  
การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์  
เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4 จะพิจารณาเฉพาะในชั้น  
ของกองทรัสต์ก็ได้

#### 8.1.3. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการ  
ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

#### 8.1.4. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
  - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้งทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
  - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์  
เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่  
ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1 แห่งสัญญานี้
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความ  
เสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิด  
สัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก  
กองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและ  
เหมาะสม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มี  
ส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไป  
ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่า  
ตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ

กองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ  
(Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 (1) (ข) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาหรือไม่ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

## (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญานี้

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ มีระบบการอนุมัติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นวทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ โดยอนุโลม
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

8.2. นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

8.2.1. ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแต่โดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อ 8.2.1(6) นี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือ เป็น หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่  
ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมี  
ลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่  
ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และ  
ตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International  
Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัท  
ที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์  
ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้น  
สามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์
  - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World  
Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกัน  
ความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (11) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ  
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 8.2.2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับ  
อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126
- (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 8.2.3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนมีนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่  
สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่  
กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดย  
อนุโลม
- 8.3. กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตาม  
เงื่อนไขดังต่อไปนี้

8.3.1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ

8.3.2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น

## 9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

9.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

9.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

9.3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

9.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

- 9.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- 10.1.1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
  - 10.1.2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
  - 10.1.3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
  - 10.1.4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
  - 10.1.5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
  - 10.1.6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
  - 10.1.7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
  - 10.1.8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
  - 10.1.9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และ  
เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.3 หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่ง

เป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตาม  
ข้อ 10.1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย

10.2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

10.2.1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์  
บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับ  
กฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ  
กำหนด

10.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือ  
สัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่  
ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต.  
ประกาศกำหนด

10.3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

<sup>1</sup>10.3.1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทางการเงินเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท  
(Perpetual Bond)

10.3.2. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้

- (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ใน  
การเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
- (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตรา  
ดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
- (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิง  
อื่นเพิ่มเติม

10.3.3. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

10.4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

10.4.1. ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

10.4.2. ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่ารวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

10.5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

10.5.1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา

10.5.2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

10.5.3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

#### 10.6. วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

10.6.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อตามวัตถุประสงค์ข้อ 10.1.8 ทรัสต์จะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย

10.6.2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 10.7. การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

#### 10.8. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

10.8.1. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)

- 10.8.2. เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- 10.8.3. กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 10.8.2 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.8.4. กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป
- 10.9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10.1 ข้อ 10.2 ข้อ 10.3 และข้อ 10.5 โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นกองทรัสต์ก็ได้
11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
- 11.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
- 11.1.1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
  - (2) ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
    - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
  - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- (3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง
- (4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี
  - (ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
  - (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
  - (ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- (5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (6) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ ให้คำนึงถึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

#### 11.1.2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

- (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

## 11.2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

### 11.2.1. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

<sup>1</sup>ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น พร้อมทั้งเปิดเผยรายงานดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนนั้น เพื่อให้ทรัสต์ทำการตรวจสอบอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ให้ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) ให้ใช้ตัวเลขศัณยณัยดังต่อไปนี้
- (ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขศัณยณัย 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษศัณยณัยตามหลักสากล

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

- (ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ที่ขึ้น

ในกรณีที่มิใช่เศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.2 นี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

## 12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

12.1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญา

นี้

12.2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

12.2.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

12.2.2. ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

12.2.3. ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

12.3. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้กระบวนกรขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

13.1. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

13.1.1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

13.1.2. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

13.2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

- 13.2.1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 13.2.2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
- 13.2.3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น
- 13.3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.2.3 ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 14.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
- 14.2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
- 14.2.1. งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 14.2.2. งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส

ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงิน  
ประจำปีรอบบัญชีขยายเป็น 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

- 14.2.3. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดตี ภายใน 3 (สาม)  
เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.2.4. รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งส่งมาต่อสำนักงาน ก.ล.ต.  
และทรีดตี ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรีดตี แต่ไม่เกิน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบ  
ระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรีดตี ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่  
สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ในการนำส่งงบการเงิน  
รายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำปีรอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชี  
ตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตาม ข้อ 14.2.1 และข้อ 14.2.2 นั้น ผู้จัดการกองทรีดตีจะเลือก  
นำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็น  
รูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

<sup>1</sup>กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปี  
ก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ  
(Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญ  
ที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต.  
พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

- 14.3. ในกรณีที่กองทรีดตีมีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรีดตีรายงานมูลค่าที่ตราไว้ของ  
หน่วยทรีดตีภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดตีภายใน 15 (สิบห้า)  
วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ
- 14.4. ให้ผู้จัดการกองทรีดตีจัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของ  
กองทรีดตีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดตีภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไป  
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

---

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรีดตีของทรีดตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่  
1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

- 14.4.1. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ
- 14.4.2. วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 14.4.3. วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 14.4.4. วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 14.4.5. ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมิน สูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและ เหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.4.6. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่ เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคา ดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนใน ทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมี รายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.5.1. ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- 14.5.2. ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่ กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง โดยระบุข้อมูล เกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่ง

รายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและ  
พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

- 14.6. <sup>1</sup>เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
- 14.6.1. เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์
- 14.6.2. กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง
- 14.6.3. กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วน
- 14.6.4. กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือนโยบายการลงทุน
- 14.6.5. เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้  
ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

ทั้งนี้ ในการรายงานเหตุการณ์ดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ ชื่อ อายุ วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และจำนวนเงินทุนของ  
กองทรัสต์ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และชื่อทรัสต์
- (2) รายละเอียดของเหตุการณ์ เช่น วันที่เกิดเหตุการณ์ และสาเหตุที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว  
เป็นต้น
- (3) แผนการแก้ไขผลกระทบอาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นเหตุการณ์ตามข้อ 14.6.1  
หรือ 14.6.3
- (4) ข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

- 14.7. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาด  
หลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล  
หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ  
กองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

---

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่  
1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 15.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 15.1.1. การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 15.1.2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 15.2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 15.1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 15.3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 15.4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- 15.4.1. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก หากกองทรัสต์มีระยะเวลาดำเนินการตามรอบปีบัญชีน้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณำจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปสะสมรวมกับประโยชน์ตอบแทนสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดแรกของรอบปีบัญชีถัดไปได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 15.1

#### 15.4.2. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.5.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

15.5.2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

15.5.3. กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

15.5.4. กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือ

หน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

15.5.5. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

## 16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 16.1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

### 16.2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

16.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

16.2.2. การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.5.3

16.2.3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาฉบับนี้

16.2.4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

16.2.5. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

16.2.6. การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

16.2.7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในข้อ 18.4.2 และข้อ 18.5)

16.2.8. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.3.1)

16.2.9. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

16.2.10. การเลิกกองทรัสต์

16.2.11. ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

16.2.12. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยจะไม่มี การขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีก

16.3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

16.3.1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

16.3.2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (1) <sup>1</sup>เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.4 แห่งสัญญานี้

#### 16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

<sup>1</sup>การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

---

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

ก. 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ข. 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีตามข้อ 16.4. ก.

นอกจากนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา และ/หรือ ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (2) แห่งสัญญาแล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้ เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

#### 16.5. องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วน

ได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สิ้นสุด

<sup>1</sup>การดำเนินการประชุม ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

---

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

- (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระซึ่งกำหนดในหนังสือนัดประชุมไม่เสร็จตาม (1) หรือ พิจารณาเรื่องอื่นที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาค่าบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

#### 16.6. วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสืมอบฉันทะ (เช่น ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้มีส่วนได้เสียพิเศษในการประชุมครั้งใด) ตามที่ระบุในหนังสืมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสืมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสืมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

#### 16.7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

#### 16.8. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

16.8.1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.8.2. ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9. การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

17.1. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

17.1.1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี

17.1.2. กรณีที่ถือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคก่อนหลายโครงการ และบรรดา กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดา กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

17.1.3. ในกรณีที่บุคคลใดถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 17.1.1 หรือ ข้อ 17.1.2 แห่งสัญญาฉบับนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

- (3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จำหน่าย หน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) หรือเกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าว ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

17.2. ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตรา หรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และ ประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

17.3. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

17.3.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

17.3.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

18. ทรัสต์

18.1. การแต่งตั้งทรัสต์และค่าตอบแทนทรัสต์

#### 18.1.1. การแต่งตั้งทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ได้รับแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามสัญญา การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือการแต่งตั้งทรัสต์เพิ่มเติม หรือการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ แทนรายเดิมที่ลาออกหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม จะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6) แห่งสัญญานี้เท่านั้น การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้หรือการเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายได้สำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

#### 18.1.2. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์

ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 แห่งสัญญานี้

#### 18.2. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555

อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

##### สิทธิ

18.2.1. นอกเหนือจากค่าตอบแทนของทรัสต์ตามสัญญานี้แล้ว ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และข้อกำหนดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17 แห่งสัญญานี้

#### 18.2.2. การมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์

การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(1) การทำธุรกรรมที่มีเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์

- (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (3) ทรัสต์อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน รวมถึงการติดต่อประสานงาน การให้ข้อมูล การยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมาย ดำเนินการได้ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดังกล่าวอาจมอบอำนาจช่วงให้บุคคลอื่นรับดำเนินการดังกล่าวได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา
- (4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทรัสต์สามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว ทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
  - (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
  - (ค) ทรัสต์รายอื่น
  - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่
  - (จ) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

#### 18.2.3. ทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

- (1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญาหรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูล จากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (3) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
- (4) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการตามกฎหมาย หรือโดยสุจริต โดยอาศัยความเห็นคำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้ โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใดๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ตนได้รับ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น

18.2.4. การตัดสินใจใดๆ ของทรัสต์ในการดำเนินการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้

18.2.5. สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์

- (1) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับ

บุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณี เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดชอบใดๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

- (2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- (3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

#### หน้าที่

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเกี่ยวผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

#### 18.2.6. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 18.2.9 (8)

- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
  - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- (ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

#### 18.2.7. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาที่ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (7) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 18.2.7 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

(ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์

(ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (8) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 18.2.7 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด

ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

#### 18.2.8. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
  - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรม

กับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

- (5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.2.2 และข้อ 18.2.6 แห่งสัญญา
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.1 และข้อ 7.2 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (7) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.1.5 แห่งสัญญานี้
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- (9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

- (10) <sup>1</sup>ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตาม หลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับ แต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการ กองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อ หน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการ กองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของ กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

- (11) ทรัสต์อาจก่อนนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนใน ฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การ ที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้ได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการ ของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายได้
- (13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรร ทรัพย์สิน โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่ กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์
- (14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือ ของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดย

---

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

งการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์

18.2.9. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญา สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์

ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญา หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไปจนสมควร ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

(7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญา หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่ ดังนี้

(ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

(8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสตีโดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสตี ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญานี้ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสตี

นอกจากนี้ เมื่อทรัสตีเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสตี ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสตี และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสตีสามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสตีเห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสตีโดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาฯ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

#### 18.2.10. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาฯ นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฯ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาฯ นี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

#### ความรับผิด

##### 18.2.11. ความรับผิดของทรัสต์

- (1) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาฯ นี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์

เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ และหากทราสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทราสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในข้อนี้

- (2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของทราสต์ ทราสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทราสต์ หากทราสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทราสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทราสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

- (3) ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทราสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทราสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทราสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง

#### 18.2.12. การจำกัดความรับผิดของทราสต์

- (1) ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทราสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทราสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทราสต์จะได้รับตามข้อ 18.2.5 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทราสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือ

โดยประมาณเส้นเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดชอบได้

- (2) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่

นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ใน (4) ของข้อนี้

- (3) ในการโอนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อหรือตราประทับที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์มีต้องรับผิดชอบหากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อหรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสต์อาจเรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อหากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น

- (4) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือเหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่ทรัสต์ได้รู้เหตุดังกล่าวอยู่แล้วก่อนที่ทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักและไม่ได้เปิดเผยเหตุดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์

- (5) ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็นเหตุให้ทรัสต์ต้องจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญานี้ของทรัสต์

18.3.1. ให้ทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดีในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

18.3.2. ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อ 18.3.1 นี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

18.3.3. เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อ 18.3.1 นี้

- (1) เป็นเงินที่ทรัสต์พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

18.4. การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงทรัสต์

18.4.1. การแต่งตั้งทรัสต์

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้ โดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6)

18.4.2. เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์
  - (ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

- (ข) ทรัสตีถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล
  - (ค) ทรัสตีเลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี
  - (ง) ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญา และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการของทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสตีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหาหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสต์
  - (จ) ทรัสตีหยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
  - (ฉ) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์
- (2) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- (ก) ในกรณีทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ก) ของข้อนี้ ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.4.3 แห่งสัญญานี้
  - (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ข) และ (ค) ของข้อนี้ ให้ผู้จัดการของทรัสต์มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

- (ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (ฉ) ของข้อนี้ ให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัพย์สินเพื่อมิให้กองทรัพย์สินเสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัพย์สินรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน
- (ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สินโดยเร็วและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นทรัพย์สินรายใหม่ เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัพย์สินรายเดิม หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรัพย์สินรายใหม่
- (จ) ในกรณีที่มิเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัพย์สิน ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัพย์สินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้
- (3) ผลของการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน
- (ก) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัพย์สิน และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป
- (ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ทรัพย์สินรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน และเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัพย์สินที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัพย์สินรายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัพย์สินรายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัพย์สินรายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

ในกรณีที่ทรัสต์รายเดิมมิได้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ตามข้อ 18.4.2 (3) (ข) นี้ หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์รายเดิมต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์และทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

- (ค) เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (3) (ข) ของข้อนี้ ให้ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่ได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม

นอกจากนี้ ทรัสต์รายใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสต์รายเดิมว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมแล้ว

#### 18.4.3. การลาออกของทรัสต์

- (1) หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้ทรัสต์ต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของทรัสต์ให้มีผลเมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ โดยให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไป จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์
- (2) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์หรือทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ ซึ่งไม่อาจแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน ทรัสต์จะลาออกจากการเป็นทรัสต์โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน

หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการนี้

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ทรัสต์รายเดิม ในการนี้ให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หารือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์รายใหม่นี้จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับทรัสต์รายเดิมและผู้จัดการกองทรัสต์

หากพ้นกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสต์รายเดิมแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถตั้งทรัสต์รายใหม่ได้สำเร็จ”) ให้ทรัสต์มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัสต์คัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่เป็นการชั่วคราว โดยเงื่อนไข ข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายใหม่ที่ทรัสต์แต่งตั้งเป็นการชั่วคราวนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไข ข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายเดิมทุกประการ และหากทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้สำเร็จภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถตั้งทรัสต์รายใหม่ได้สำเร็จ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ หากไม่สามารถแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนด

#### 18.5. การถอดถอนทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 16 แห่งสัญญานี้ อาจถอดถอนทรัสต์ได้

#### 18.6. ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

18.6.1. ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้

- (1) มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว
  - (ข) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว
  - (ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่
- (2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่ จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่า ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามข้อนี้ ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

18.6.2. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการแข่งขันกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

- (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามข้อ 13 แห่งสัญญาและประกาศ สร. 27/2557

18.6.3. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้อหรือการขายทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

## 19. ผู้จัดการกองทรัสต์

### 19.1. การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

#### การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์ ทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและกฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

#### ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา โดยอัตราค่าตอบแทนปรากฏตามเอกสารแนบ 6 ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

## 19.2. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

### สิทธิ

- 19.2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถร้องขอให้ทรัสต์ชำระค่าใช้จ่ายตามเอกสารแนบ 6 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นรายการธุรกรรม โดยหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 19.2.2. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

### หน้าที่

- 19.2.3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) และตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- 19.2.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้
- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
  - (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน ส่งเสริม หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

19.2.5. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555 และแนวปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

19.2.6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆเพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต

หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้

- (2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญา
- (3) หน้าที่การจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
  - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
    - การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
    - การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหาร

ความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน สัญญานี้
- (6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือ ทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ใน การบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบใน สถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือ ข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัด โครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์สัญญานี้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนาม กองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสาร หลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อ ประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (10) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555
- (11) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้นี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และรายได้ไม่รั่วไหลอันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ
- (12) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย
- (13) การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

#### ความรับผิด

- 19.2.7. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญาฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 19.2.8. ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใดๆ

19.2.9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.2.10. ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของทรัสต์ หากว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และเป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง

### 19.3. การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

19.3.1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.3 แห่งสัญญา

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลัก

จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมได้เมื่อเกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินหลัก เป็นต้น และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

#### 19.3.2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) ให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

### 19.3.3. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญานี้

19.3.4. การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.2.9 (8) แห่งสัญญา

19.3.5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย
- (3) ภายในระยะเวลา 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มิใช่ผลเป็นการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือวันอื่นใดที่ถือเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาและจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของ

หน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะ มีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ หรือเป็นข้อมูลที่  
สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

19.4. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบ  
และระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ  
ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

19.4.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ  
กองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดง  
ได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่  
เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และ  
ประกาศ กร. 14/2555

19.4.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ททรัพย์สินหลักของ  
กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลัก  
ของกองทรัสต์อื่นนั้น

20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็น  
และสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหาร  
จัดการกองทรัสต์โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้ง  
กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ใน  
เอกสารแนบ 6

ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลง  
กันในแต่ละคราวซึ่งแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวม  
ภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง

## 20.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 20.2.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่

- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
  - (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
  - (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
  - (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ
- (ก) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (ข) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง

## 20.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

### 20.3.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการเพิ่ม ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในข้อ 20 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หากค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม ลด หรือยกเว้น ไม่เกินอัตราสูงสุดที่ระบุไว้

### 20.3.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ โดยต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 16 แห่งสัญญานี้

20.3.3. กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนั้น

## 21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

21.1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.8.2 (7) แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

21.3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

21.4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

21.5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

21.5.1. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่

จำต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็น การแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำ ให้สิทธิเรียกร้องใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขใน สาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์

21.5.2. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการ ลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญา นี้ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ในสัญญานี้ได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสีย ประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก ทรัสต์

## 22. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

- 22.1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย
- 22.2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่ย ่อ กว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- 22.3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมใน การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่ วันที่ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดี ที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการ เลิกกองทรัสต์
- 22.4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และ ผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้

22.5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา

22.6. ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์

22.7. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

(2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

(3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์

(4) หนี้ยี่อย่างอื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้ทรัสต์ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้ทรัสต์จัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีเป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

## 24. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามามีผล

24.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

24.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญานับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-318-5514-5

โทรสาร 02-318-3490-1

บุคคลที่ติดต่อ กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กับทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02 659 8888

โทรสาร 02 659 8860-1

บุคคลที่ติดต่อ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ได้ ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผล สมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจ บังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่ สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญา ฉบับนี้

26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่ข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนด ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญา ที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

27. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใดๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย การ กำหนดเวลาหรือการขยายเวลา หรือการสละสิทธิอาจเป็นไปและขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่รหัสที่กำหนด และจะไม่ กระทบกระเทือนถึงสิทธิของรหัสที่ได้มีอยู่ก่อน เว้นแต่จะได้บอกกล่าวอย่างชัดแจ้งพร้อมกับการเปลี่ยนแปลง ของเวลา การต่อเวลา หรือการสละสิทธิดังกล่าว

28. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

28.1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

28.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

(ลงนามในหน้าถัดไป)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียด ครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์  
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

---

(นายสุภสิทธิ์ สุขะนิษฐ์)

---

(นายปิลัญชัย ประดับพงศ์)

พยาน

---

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

ทรัสต์  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด

---

(นายพจน์ หาริณสุต)

---

(นายศักดิ์ดา มาณวพัฒน์)

พยาน

---

(นายธนธร ประสิทธิ์พรหม)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อมีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์สินประเภทกิจการจัดการลงทุน รวมถึงการประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนประมาณร้อยละ 99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560 ดังต่อไปนี้

|                                   |                                                                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์            | บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                            |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่               | 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร                              |
| เลขทะเบียนบริษัท                  | 0105560165432                                                                                    |
| โทรศัพท์                          | 02-318-5514-5                                                                                    |
| โทรสาร                            | 02-318-3490-1                                                                                    |
| Website                           | www.sstrm.co.th                                                                                  |
| ทุนจดทะเบียน                      | 10,000,000 บาท                                                                                   |
| ทุนชำระแล้ว                       | 10,000,000 บาท                                                                                   |
| จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว   | 100,000 หุ้น                                                                                     |
| มูลค่าที่ตราไว้                   | 100 บาท                                                                                          |
| ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ    | ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)            |
| ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น) | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99)                                                    |
| รายชื่อกรรมการ                    | นายสุภสิทธิ์ สุขะนินทร์<br>นายปิลัญชัย ประดับพงศ์<br>นางสุรางค์ จันทรสถาพร                       |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม            | นายสุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ และ นายปิลัญชัย ประดับพงศ์ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท |
| รอบระยะเวลาบัญชี                  | 1 มกราคม – 31 ธันวาคม                                                                            |

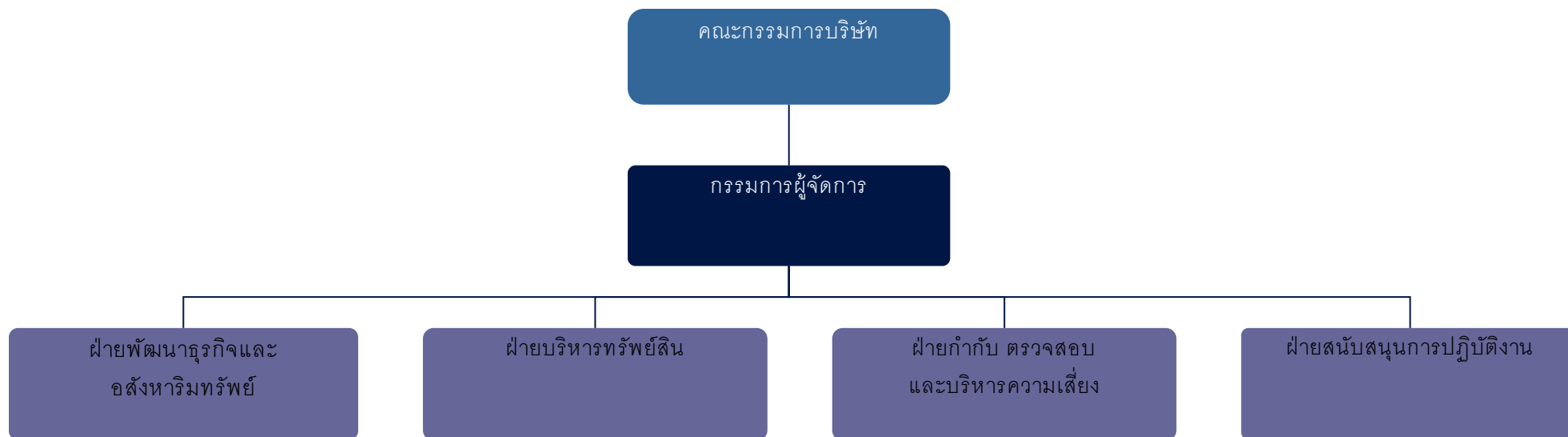
ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 29 กันยายน 2560

| รายชื่อ                           | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | สัดส่วน (ร้อยละ) |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|
| บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) | 99,997                 | 99.997           |
| นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์           | 1                      | 0.001            |
| นายปิณัฐชัย ประดับพงศ์            | 1                      | 0.001            |
| นางสุรางค์ จันทรสภาพร             | 1                      | 0.001            |
| รวม                               | 100,000                | 100              |

#### โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2560 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อจล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างองค์กรของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปดังนี้



เอกสารแนบ 2

ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
332/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร  
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th  
โทร : 0-2033-9999  
โทรสาร : 0-2033-9880

1 ธันวาคม 2560

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่ จท. 548 /2560 เรื่อง การขอความเห็นชอบเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่บริษัทท่าน ได้ยื่นแบบคำขอความเห็นชอบเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ต่อสำนักงานเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2560 และได้นำส่ง  
คำชี้แจงที่มีระบบการดำเนินงานและระบาคอมพิวเตอร์ภายในที่ปรับปรุงเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560  
ความละเอียดถี่ถ้วนแล้ว นั้น

สำนักงานพิจารณาแล้วเห็นชอบให้บริษัทท่านเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ  
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ จท. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์  
เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน  
ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี คือ ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560  
ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565

ทั้งนี้ สำนักงานขอให้บริษัทท่านปฏิบัติตามระบะงานที่ตนไว้ และ ที่ปรับปรุง  
ตามคำชี้แจงของบริษัทท่านอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ กำหนดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบ  
ข้างต้น หากบริษัทท่านประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ขอให้บริษัทท่านยื่นคำขอ  
เพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่การให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิชัย เกียรติคุณกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตลาด มูลนิธิ โครงสร้างพื้นฐาน  
มหาชน

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตลาดฯ และ โครงสร้างพื้นฐาน

โทรศัพท์/โทรสาร 0-2263-6234

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

|                                                                                                 |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|              | ใบอนุญาตเลขที่ ท-0057-03 |
| <b>คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</b>                                               |                          |
| <b>ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</b>                                                           |                          |
| อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550              |                          |
| คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้                                             |                          |
| <b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด</b>                                                |                          |
| ซึ่งจดทะเบียนเป็น บริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105535050244 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ |                          |
| เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2555 ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์                                               |                          |
| โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550                              |                          |
| ทั้งนี้ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2556                                      |                          |
| ออกให้ ณ วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2556                                                            |                          |
|            |                          |
| (นายอัคร จารุจินดา)                                                                             |                          |
| ประธานกรรมการ                                                                                   |                          |
| คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์                                                      |                          |

เอกสารแนบ 4  
รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อคลังเอกสาร                         | โฉนด<br>เลขที่                            | ที่ตั้ง                                             | พื้นที่ดิน<br>(ไร่ – งาน –<br>ตร.ว.)           | พื้นที่อาคาร<br>คลังเอกสาร<br>(ตร.ม.) |
|--------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1            | คลังเอกสารหมายเลข 31                   | 17188<br><br>17186<br>17184<br><br>254934 | ต. บางจาก<br><br>อ. พระประแดง<br><br>จ. สมุทรปราการ | 3-0-14<br><br>0-2-96<br>0-3-70<br><br>1-0-72.4 | 1,875                                 |
| 2            | คลังเอกสารหมายเลข 47                   |                                           |                                                     |                                                | 2,894                                 |
| 3            | คลังสินค้า และคลังเอกสาร<br>หมายเลข 48 |                                           |                                                     |                                                | 1,894                                 |
| 4            | คลังเอกสารหมายเลข 49                   |                                           |                                                     |                                                | 1,169                                 |
| 5            | คลังเอกสารหมายเลข 52                   |                                           |                                                     |                                                | 1,445                                 |
| รวม          |                                        |                                           |                                                     | 5 – 3 – 52.4                                   | 9,277                                 |

หมายเหตุ

- ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดทะเบียนจำนองให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 (แปลงทาง) ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการจดทะเบียนจำนองเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว

เอกสารแนบ 5  
ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์

|                        |           |                   |
|------------------------|-----------|-------------------|
| มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ | บาท       | ใบทรัสต์          |
| Par Value of           | Baht Each | Trust Certificate |

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย**  
(Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust: SSTRT)

**จัดการโดย บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด**  
SST REIT Management Company Limited

เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร. 02-318-5514-5  
2044/25-27 NEW PETCHBURI ROAD, BANG KAPI, HUAI KHWANG, Bangkok Tel. +66-2318-5514-5

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ที่อยู่: เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2659-8888  
Trustee: ONE Asset Management Limited Address: No. 989, 24th Floor, Siam Piwat Tower, Rama 1 Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok 10330 Tel. +66-2659-8888

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์  
Name of the Trust Certificate Holder

|                                   |              |                 |
|-----------------------------------|--------------|-----------------|
| เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์       | จำนวนหน่วย   | เลขที่ใบสำคัญ   |
| Trust Unitholder Registration No. | No. of Units | Certificate No. |

วันที่ออกใบสำคัญ  
Date of Issuance

\_\_\_\_\_  
นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ  
Authorized Registrar

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>โปรดอ่าน<br/>Please read before<br/>endorsing this<br/>certificate.</p> | <p>1. ผู้ขอลงทะเบียนรับโอนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะรับโอนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด<br/>The transferee of the trust units who wishes to have ownership of trust units transferred to its name must prepare the form designated by the registrar for this purpose.</p> <p>2. ผู้โอนและผู้รับหน่วยทรัสต์ ต้องลงลายมือชื่อสลับหลังการโอนไว้หลังใบทรัสต์นั้น หรือตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์<br/>Both the transferor and transferee of trust units must endorse the certificate(s) of the trust units being transferred or as per procedures specified in trust deed.</p> <p>3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนกำหนด สามารถตรวจสอบได้ที่ <a href="http://www.tsd.co.th">http:// www.tsd.co.th</a><br/>Please see <a href="http:// www.tsd.co.th">http:// www.tsd.co.th</a> for the list of documents required to support your request for the transfer of trust units designated by the registrar.</p> |                                                                                                                                   |
| <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน<br/>Signature of transferor</p>                      | <p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน<br/>(ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์)<br/>Signature of transferee<br/>(who desires to be registered as trust unitholders)</p> <p>ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง)<br/>Full name of transferee in block letters</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ<br/>(ถ้ามี) ประทับตรานายทะเบียน<br/>Authorized signature(s) with the seal of the registrar (if any)</p> |
| <p>1</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>               | <p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                   |
| <p>2</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>               | <p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letter)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                   |
| <p>3</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>               | <p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                   |
| <p>4</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>               | <p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                   |
| <p>5</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>               | <p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                   |
| <p>6</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>               | <p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                   |

เอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

|     | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์                                        | เพดาน % ต่อปี หรือ<br>ภายหลังการทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลาที่<br>เรียกเก็บ     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1.  | ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์                                                     | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของ<br>มูลค่าทรัพย์สินรวมของ<br>กองทรัสต์                         | รายครึ่งปี                             |
| 2.  | ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee) |                                                                                      |                                        |
|     | (1) กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์                  | ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของ<br>มูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา<br>ของกองทรัสต์                    | ณ วันโอน<br>กรรมสิทธิ์ของ<br>ทรัพย์สิน |
|     | (2) กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น                                                   | ไม่เกิน ร้อยละ 1.50 ของ<br>มูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา<br>ของกองทรัสต์                   | ณ วันโอน<br>กรรมสิทธิ์ของ<br>ทรัพย์สิน |
|     | (3) กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์                                           | ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของ<br>มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่าย<br>ไปของกองทรัสต์                | ณ วันโอน<br>กรรมสิทธิ์ของ<br>ทรัพย์สิน |
| 3.  | ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน                                               | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของ<br>มูลค่าทรัพย์สินรวมของ<br>กองทรัสต์                         | รายครึ่งปี                             |
| 4.  | ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                                                   | จ่ายตามจริง                                                                          | รายปี                                  |
| 5.  | ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์       | จ่ายตามจริง                                                                          | รายปี                                  |
| 6.  | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน                                 | จ่ายตามจริง                                                                          | รายปี                                  |
| 7.  | ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน                                                          | จ่ายตามจริง                                                                          |                                        |
| 8.  | ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน    | จ่ายตามจริง                                                                          | รายปี หรือเมื่อเกิด<br>รายการ          |
| 9.  | ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน (หากมี)       | จ่ายตามจริง                                                                          |                                        |
| 10. | ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร (หากมี)                                 | จ่ายตามจริง                                                                          |                                        |

|     | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | เพดาน % ต่อปี หรือ<br>ภายหลังการทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลาที่<br>เรียกเก็บ |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 11. | ค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) ค่าปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดูแลบำรุงรักษาและบริหารจัดการที่เป็นและเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (ถ้ามี)                                                       | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 12. | ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 13. | ค่าเบี้ยประกันภัย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 14. | ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 15. | ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ ค่าใช้จ่ายในจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุม รายงานประจำปี หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวนสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์ | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 16. | ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 17. | ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าส่งข้อความ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจัดทำรายงานและการดำเนินการติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์และการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานข้างต้น เป็นต้น   | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 18. | ค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ                                                                                                                                                                                                                                                               | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |

|     | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | เพดาน % ต่อปี หรือ<br>ภายหลังการทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลาที่<br>เรียกเก็บ |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|     | สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                      |                                    |
| 19. | ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก๊ส เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์รวมถึง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 20. | ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลอดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 21. | ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
| 22. | ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์อื่นประกอบด้วย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |                                    |
|     | (1) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการจัดตั้งกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
|     | (2) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการชำระบัญชี เลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
|     | (3) ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดำเนินงานของ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |

|     | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์                                                                                                                                  | เพดาน % ต่อปี หรือ<br>ภายหลังการทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)              | รอบและ<br>ระยะเวลาที่<br>เรียกเก็บ |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|     | กองทรัสต์ รวมตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก                                                                                                                     |                                                                                                   |                                    |
|     | (4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของ<br>กองทรัสต์ และการดำเนินงานของกองทรัสต์                                                                  | จ่ายตามจริง                                                                                       |                                    |
|     | (5) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์กองทรัสต์และค่า<br>เว็บไซต์                                                                                                         | จ่ายตามจริง                                                                                       |                                    |
|     | (6) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ<br>ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า                                                                                        | จ่ายตามจริง                                                                                       |                                    |
| 23. | ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุน หรือการออกตราสารหนี้ หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน                                                                           |                                                                                                   |                                    |
|     | (1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน                                                                                                                                                | ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน<br>ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่<br>จะลงทุนในทรัพย์สิน<br>เพิ่มเติม          |                                    |
|     | (2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นกรณี<br>กองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น                                                                               | ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน<br>ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่<br>จะลงทุนในทรัพย์สิน<br>เพิ่มเติม          |                                    |
|     | (3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ                                                                                                                                                     | จ่ายตามจริง                                                                                       |                                    |
|     | (4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน                                                                                                                       | จ่ายตามจริง                                                                                       |                                    |
|     | (5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่า<br>ตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียม<br>ผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย | จ่ายตามจริง                                                                                       |                                    |
|     | (6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุน<br>หรือการออกตราสารหนี้                                                                                              | ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน<br>ร้อยละ 0.50 ของมูลค่า<br>ทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปี<br>บัญชีก่อนหน้า |                                    |
|     | (7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการ<br>สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์                                                                                           | ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ<br>มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอ<br>ขาย                                         |                                    |

|  | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | เพดาน % ต่อปี หรือ<br>ภายหลังการทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลาที่<br>เรียกเก็บ |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | (8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
|  | (9) ค่าธรรมเนียมตัวแทนหรือนายหน้า (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                              | จ่ายตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน                                 |                                    |
|  | (10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น                                                                                                                                                                                                         | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
|  | (11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น                                                                      | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
|  | (12) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น                                                                                                                                                                       | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |
|  | (13) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                  | จ่ายตามจริง                                                                          |                                    |