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

ระหว่าง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
(ในฐานะทรัสต์)

วันที่ 13 ธันวาคม 2560

สารบัญ

	หน้า
1. คำนิยาม.....	2
2. การก่อตั้งทรัสต์.....	6
3. หน่วยทรัสต์.....	13
4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์.....	14
5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์.....	17
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	19
7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ.....	21
8. การลงทุนของกองทรัสต์.....	26
9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์.....	41
10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	42
11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ.....	47
12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	52
13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์.....	53
14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์.....	54
15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	58
16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	61
17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	68
18. ทรัสต์.....	70
19. ผู้จัดการกองทรัสต์.....	93
20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	103
21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา.....	105
22. การเลิกกองทรัสต์.....	106
23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด.....	107

24. คำบอกกล่าว.....	108
25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์.....	109
26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้.....	109
27. การใช้สิทธิของคู่สัญญา.....	109
28. กฎหมายที่บังคับ/การระงับข้อพิพาท.....	110
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการ กองทรัสต์.....	- 1 -
เอกสารแนบ 2 ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.	- 4 -
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์.....	- 5 -
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน.....	- 6 -
เอกสารแนบ 5 ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์.....	- 9 -
เอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	- 11 -

สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์”) ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ฝ่ายหนึ่งกับ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ 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 สโตเรจ (SubsriThai Smark Storage Property Fund) ชื่อย่อ “SSTSS”
- ข. ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จและมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- ค. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ
- ง. ทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ 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	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust): SSTRT
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ 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 โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียน

ทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม

ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตาม ประกาศ สร. 26/2555
^๖ทรัสต์อื่น	หมายถึง	ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายไทยซึ่งมิใช่หน่วยทรัสต์ตาม ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายต่างประเทศ
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของ หน่วยทรัสต์ ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
^๖บริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)	หมายถึง	(1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า ร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

		(3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (1) หรือ (2)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ประกาศ กข. 1/2553	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของ ทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ และการเป็น ทรัสต์ ของ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ของ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานและตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ของ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 27/2557	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มี

		การแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ.34/2559	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาและจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว
พระราชบัญญัติทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ลงทุนในทรัสต์อื่น	หมายถึง	ลงทุนในทรัสต์อื่นไม่ว่าในรูปแบบใดๆ เพื่อให้มีสิทธิในฐานะผู้รับประโยชน์ของทรัสต์อื่นนั้น
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ระหว่าง ทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน	หมายถึง	สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ของ กองทรัสต์

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1. ลักษณะของกองทุนทรัสต์ และกลไกการบริหาร

2.1.1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ “SSTRT” เป็นกองทุนทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ (SSTSS) (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในประกาศที่ ทจ.34/2559 และประกาศที่ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาที่ก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทุนทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ในการแปลงสภาพกองทุนรวม (“หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่”) พร้อมเงินสด และ

เป็นกองทุนที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทุนทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุนทรัสต์ พร้อมเงินสด(ถ้ามี)

2.1.2. กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทุนที่ขึ้นอยู่กับชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์

2.1.3. การจัดการกองทุนทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุนทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สิน

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

อื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2.1.4. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2. ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1. ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (SSTRT)
อายุ	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภท	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

²2.2.2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

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

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

- (2) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย

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 “การซื้อขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาด
หลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า

- (6) กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
- (7) ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 8
- (8) การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดย**ทรัสต์** เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- (10) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. 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	206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-318-5514-5
โทรสาร	02-318-3490-1

ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ - 29 กันยายน 2560 ตามกฎหมายไทย และเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 1)

ในการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้กอลสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด ส่วนในกรณีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 2)

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

2.4. ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหิวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 02 659 8888
โทรสาร 02 659 8860-1

'ทรัสต์' เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด 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 เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ หน้าที่หลักของทรัสต์เกี่ยวกับกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มีระบบงานเพื่อดำเนินการดังกล่าว โดยเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

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

2.5. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้ เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์รวมอยู่ด้วย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินสัดส่วนที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด อนึ่ง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.6. ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

²2.6.1. ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ (สัญญาก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์) ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด และเมื่อกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน เอกสารแนบ 4) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ

ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์รวมถึงทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (SSTPF) เข้าร่วมกับกองทรัสต์ ได้แก่ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (SSTPF) (รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน เอกสารแนบ 4)

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 รายละเอียดการออกและเสนอ

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

ขายตราสารหนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

2.7. วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด

3. หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาฯนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

3.1. จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	631,457,400.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	7.7007 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	82,000,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

- 3.2. จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย (SSTPF) เข้ารวมกับกองทรัสต์ เพื่อแลกกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและ ภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย (SSTPF) เป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	551,640,375.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	7.4295 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	74,250,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัด การโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

- ⁷3.3. จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ เป็น ดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	259,289,550 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	7.4295 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	34,900,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัด การโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

- 4.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

- 4.1.1. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจง

⁷ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 7) ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565

ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญา

- 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 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์
- ²4.1.6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น เว้นแต่หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ ซึ่งจะดำเนินการตามข้อ 2.6.1
- ²4.1.7. ในกรณีที่กองทรัสต์เพิ่มทุนด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกอสสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแตกต่างกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด (ถ้ามี)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

4.2. เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนของ**ทรัสต์**มีดังต่อไปนี้

- 4.2.1. เพื่อลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** หรือสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** หรือลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ที่มีอยู่เดิม
- 4.2.2. เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึง**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**หรือ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.3. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของ**กองทรัสต์**หรือที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.4. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ**กองทรัสต์**
- 4.2.5. เพื่อลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.6. เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.2.7. เพื่อเหตุอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต.

4.3. กระบวนการเพิ่มทุน

- 4.3.1. การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** และบทบัญญัติแห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 4.3.2. การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขาย **หน่วยทรัสต์** เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** บางราย ต้องไม่มีผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** ซึ่งถือ **หน่วยทรัสต์** ร่วมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
- (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจ **ทั่วไป (General Mandate)** ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรร **หน่วยทรัสต์** ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** ที่มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนใน **ทรัพย์สินหลัก** เพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่ง **ทรัพย์สินหลัก** และอุปกรรมตามที่กำหนดใน **ข้อ 8.1.4** แห่งสัญญา และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง **กองทรัสต์** กับ **ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน **ข้อ 12** แห่งสัญญานี้

4.3.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์** ได้รับอนุญาตจาก **สำนักงาน ก.ล.ต.** ให้เสนอขาย **หน่วยทรัสต์** ที่ออกใหม่

5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.1. อำนาจหน้าที่ของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

5.2. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

5.2.1. **กองทรัสต์** มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่าย **สังหาริมทรัพย์** หรือสิทธิการเช่า **สังหาริมทรัพย์** หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า **สังหาริมทรัพย์** (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า **กองทรัสต์** ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

- 5.2.2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว
- 5.2.3. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 5.2.4. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญา
- ²5.2.5. กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่น ๆ รวมถึง การลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 5.2.6. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้
- 5.3. กระบวนการลดทุนชำระแล้ว
- 5.3.1. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 5.3.2. ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 5.3.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

- 5.3.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน**หน่วยทรัสต์** โดยคำนวณมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ที่ใช้ในการลด**ทุนชำระแล้ว**จากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน**หน่วยทรัสต์** ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของ**กองทรัสต์**
- 5.3.5. กระบวนการลด**ทุน**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้ กระบวนการลด**ทุนชำระแล้ว**สำหรับเหตุตามที่ระบุใน**ข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 ข้อ 5.2.3 ข้อ 5.2.4** หรือ 5.2.5 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ใดๆไว้ก็ดี หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์** เห็นสมควร **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ให้ลด**ทุนชำระแล้ว** โดยดำเนินการจัดประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามวิธีการขอมติและการประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่ระบุไว้ใน**ข้อ 16** ก็ได้

6. **ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

- 6.1. การเป็น**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่าง**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**กับ**ทรัสต์** และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่าง**ทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และในระหว่าง**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ด้วยกัน
- 6.2. การเป็น**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่**ทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือเจ้าหน้าที่ของ**กองทรัสต์** โดย**ทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์** และเจ้าหน้าที่ของ**กองทรัสต์**จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** เท่านั้น
- 6.3. **ผู้ถือหน่วยทรัสต์**มีสิทธิเรียกให้**กองทรัสต์**จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้**กองทรัสต์**หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ**กองทรัสต์** รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของ**กองทรัสต์**ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่า**หน่วยทรัสต์**

- 6.4. ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3
- 6.5. การเป็นผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ไม่ทำให้**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ให้แก่**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** โดย**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่**ทรัสต์** และ/หรือ **ผู้จัดการกองทรัสต์** จัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** อันเป็นผลให้ทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่**พระราชบัญญัติทรัสต์**กำหนด
- 6.6. **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดชอบต่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**ทรัสต์**ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่**กองทรัสต์**หลังจากที่ได้ชำระเงินค่า**หน่วยทรัสต์**ครบถ้วนแล้ว และ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับ**หน่วยทรัสต์**ที่ถืออยู่นั้น
- 6.7. **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** ตลอดจนซักถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**ของ**ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญากำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์** ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**ทรัสต์** แล้วแต่กรณี
- 6.8. **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจาก**กองทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญาฉบับนี้
- 6.9. **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่ง**ทรัสต์**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
- 6.10. **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิก**กองทรัสต์**หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิก**กองทรัสต์**นั้น **ทรัสต์**ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชี**กองทรัสต์** อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อนึ่ง **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อ**กองทรัสต์**มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของ**กองทรัสต์**เมื่อเลิก**กองทรัสต์**แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

- 6.11. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัพย์สินได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7 แห่งสัญญา
- 6.12. สิทธิประโยชน์อื่นๆ
- 6.12.1. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัพย์สินไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัพย์สินกำหนด
- 6.12.2. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด
- 6.12.3. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่งสัญญา
7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน การโอนหน่วยทรัพย์สินและข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
- 7.1. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและการออกเอกสารแสดงสิทธิ
- 7.1.1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเอง ให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว
- 7.1.2. ในกรณีที่ทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่ได้จัดทำตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) รายละเอียดทั่วไป

- (ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
- (ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์
- (ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี) ในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าว สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์อื่นใด ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน 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 ในกรณีที่มีการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ.

49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ ข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

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 และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 5**

7.1.6. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทรัสต์หรือนายทะเบียนมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

7.2. การโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

7.2.1. การโอนหน่วยทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 7.2.2 แห่งสัญญานี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้ยื่นกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ 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 ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

7.2.2. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญานี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.2 แห่งสัญญาฉบับนี้ หรือ
- (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด **ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์** รวมถึง**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

8. การลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง 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) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่าย

อสังหาริมทรัพย์ ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ**กองทรัสต์**ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้**กองทรัสต์**มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(4) **อสังหาริมทรัพย์**ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ **กองทรัสต์**อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ภายหลังการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ**กองทรัสต์**ด้วย

(5) **อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอและมีลักษณะดังต่อไปนี้ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**

(ข) ในกรณีที่**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล

- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับ**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**รับโอนมาจาก**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**ที่แปลงสภาพ โดยที่**อสังหาริมทรัพย์**นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว

- (6) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**น้อยกว่ามูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่ประสงค์จะลงทุน **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะลงทุนในสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของ**อสังหาริมทรัพย์**หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่**กองทรัสต์** หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิ**กองทรัสต์**สามารถเช่าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อ**ทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน**
- (8) ในกรณีที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน**อสังหาริมทรัพย์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

⁶²8.1.2. การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้
 - (ก) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ**กองทรัสต์**ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ 8.1.2. (2)**
 - (ข) **ลงทุนในทรัสต์อื่น**โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ 8.1.2. (1) (ก)** และ **ข้อ 8.1.2. (1) (ข)** ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ 8.1.2. (3)**
- (2) บริษัทที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมตาม**ข้อ 8.1.2. (1) (ก)** ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) เป็น**บริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ** (wholly-owned subsidiary)
 - (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิใน**ทรัพย์สินหลัก**ดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทที่มี**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) บริษัทที่มี**กองทรัสต์**หรือบริษัทตาม**ข้อ (ก)** เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

(เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ **ข้อ (ก)** หรือ **ข้อ (ข)**

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่**กองทรัสต์**ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(2.3) เป็นบริษัทที่**กองทรัสต์**ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม **ข้อ 8.1.2. (2) (2.1)** หรือ **ข้อ 8.1.2. (2) (2.2)** เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดย**กองทรัสต์**หรือบริษัทตาม **ข้อ 8.1.2. (2) (2.1)** หรือ **ข้อ 8.1.2. (2) (2.2)** ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่า**กองทรัสต์**มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมของ**กองทรัสต์**ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(3.1) กรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตาม **ข้อ 8.1.2. (2)** บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่**กองทรัสต์**และบริษัทอื่นตาม **ข้อ 8.1.2. (2)** ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(3.2) กรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตาม**ข้อ 8.1.2. (2) (2.2)** หรือ **ข้อ 8.1.2. (2) (2.3)** ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์** และข้อมูลดังนี้

- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
- (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่าง**กองทรัสต์**กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่าง**กองทรัสต์**กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่**กองทรัสต์**ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

⁶(3.3) กรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยอ้อมโดยการลงทุนใน**ทรัสต์อื่น**โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ตาม**ข้อ 8.1.2. (1) (ข)** ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจาก**ทรัสต์**หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ 8.1.2. (3) (3.1)** หรือ **ข้อ 8.1.2. (3) (3.2)** แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม

⁶(4) **ผู้จัดการกองทรัสต์**แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตาม**ข้อ 8.1.2. (1) (ก)** ผู้ลงทุน

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

ใน**ทรัสต์อื่น** หรือ**ทรัสต์อื่น**ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อม ตาม**ข้อ 8.1.2. (1) (ข)** ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับ**กองทรัสต์**ที่มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญา^{นี้} ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของ**กองทรัสต์**เท่านั้น

(4.1) กรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตาม**ข้อ 8.1.2. (2)** ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

(ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม**ข้อ (ก)** ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวม

1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ก่อน
2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่าง**กองทรัสต์**กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้

(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ ข้อ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

(4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ 8.1.2. (1) (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้

(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 8.1.2. (4) (4.1) (ง) และ ข้อ 8.1.2. (4) (4.1) (จ) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

(ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย

- ⁶(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม ข้อ 8.1.2. (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นรวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตาม ข้อ 8.1.2. (2) (ก) ไม่ว่าในรูปแบบใด โดยบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นรวมถึงทรัสต์อื่นที่จะกู้ยืมเงินไปเพื่อวัตถุประสงค์เช่นเดียวกันกับที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตาม ข้อ 10 ทั้งนี้ ขั้นตอนการให้กู้ยืมเงินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยให้ถือว่าการให้บริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นรวมถึงทรัสต์อื่นดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อนี้ด้วย
- (6) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้
- (ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 8.1.1. (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม
- กรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตาม ข้อ 8.1.2. (2) เป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย
- (ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 8.1.1. (5)
- (6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถือถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(6.3) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (6) (6.2) ด้วย

⁶(6.4) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านการ**ลงทุนในทรัสต์อื่น**ตามข้อ 8.1.2. (1) (ข) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.1) (6.2) และ (6.3) โดยอนุโลม

8.1.3. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุน**ทรัพย์สินอื่น**ใดนอกเหนือจากประเภท**ทรัพย์สิน**ที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

8.1.4. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

(ก) ในการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**แต่ละครั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพของ**อสังหาริมทรัพย์** เช่น สภาพที่ตั้งทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาวะผูกพันต่างๆ ของ**อสังหาริมทรัพย์**นั้น เป็นต้น

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

- ข้อมูลกฎหมายของ**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบถามความสามารถของ**กงทรีสต์**ในการได้มาและถือครอง**อสังหาริมทรัพย์**ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกฎหมายของประเทศนั้น ประกอบการตรวจสอบและสอบถามด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของ**อสังหาริมทรัพย์**และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ**กงทรีสต์** ผู้จัดการ**กงทรีสต์**จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบถาม**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**อย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1 แห่งสัญญานี้
- ในกรณีที่**กงทรีสต์**จะลงทุนในสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้**กองทรัสต์**พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติของ **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดมีให้เอกสาร ขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการ ได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ตามที่กำหนดใน**ข้อ 8.1.4 (1) (ข)** พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ ชัดเจน
 - หน้าที่ของ**ทรัสต์**ในการเข้าร่วมประชุม **ผู้ถือหุ้น หน่วยงานทรัสต์**เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของ ธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญา และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**ตาม**ข้อ 11.1** แห่งสัญญานี้
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ ตามที่กำหนดใน**ข้อ 8.1.4 (1) (ข)** แห่งสัญญานี้ มีระบบการ อนุมัติตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 8.1.4 (1) (ข)** แห่งสัญญานี้ และมี กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติของ **ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 8.1.4 (1) (ข)** แห่ง สัญญานี้ โดยอนุโลม
- การจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจาก จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่ง **ทรัพย์สินหลัก**ที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุ

จำเป็นและสมควร 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 หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง 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) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้น มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวม**อสังหาริมทรัพย์** หรือ**หน่วยทรัสต์**ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะ**กองทรัสต์**นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท **กองทรัสต์** หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของ**กองทรัสต์**
- (11) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด
- 8.2.2. อัตราส่วนการลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 8.2.3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่**กองทรัสต์**ลงทุนผิคนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 8.3. **กองทรัสต์**อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้า**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 8.3.1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของ**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** และ
- 8.3.2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น

9. การจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

การจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- ⁶9.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก** โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้**กองทรัสต์**เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจ

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

โรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ **กองทรัสต์**อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้**กองทรัสต์**เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

- 9.2 ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่**กองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- 9.3 ห้ามมิให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 9.4 **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถจัดผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่**กองทรัสต์**ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- 9.5 ในกรณีที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

10.1.1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

10.1.2. บริหารจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

- 10.1.3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ได้แก่ **อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์** หรือ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ**กองทรัสต์** หรือที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ**กองทรัสต์**
- 10.1.6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ**กองทรัสต์**
- 10.1.7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- 10.1.8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของ**กองทรัสต์**
- 10.1.9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ**กองทรัสต์**และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**

กรณีที่**กองทรัสต์**ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ตาม**ข้อ 10.1.3** หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ**กองทรัสต์**หรือที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**ตาม**ข้อ 10.1.4** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของ**กองทรัสต์**ด้วย

10.2. **กองทรัสต์**สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- 10.2.1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่**กองทรัสต์**ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด
- 10.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่มี

ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

10.3. การกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

¹10.3.1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)

10.3.2. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้

- (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิ**กองทรัสต์**ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
- (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
- (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

10.3.3. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

10.4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

10.4.1. ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**)

10.4.2. ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมา

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

ภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

10.5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ดังต่อไปนี้

10.5.1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่**กองทรัสต์**สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดใน**ประกาศ ทจ. 49/2555** เช่น การนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา²

10.5.2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

10.5.3. กรณีที่**กองทรัสต์**ต้องนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** การให้หลักประกันดังกล่าว**กองทรัสต์**ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**

ทั้งนี้ **กองทรัสต์**ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์** หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

²ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่**กองทรัสต์**มี การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมบริษัทใดตาม**ข้อ 8.1.2. (2)** หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพัน

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

ดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่**กองทรัสต์**และบริษัทอื่นตาม**ข้อ 8.1.2. (2)** (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ 8.1.2. (3) (3.1)** โดยอนุโลมด้วย

10.6. วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

10.6.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อ**ทรัสต์**เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อตามวัตถุประสงค์**ข้อ 10.1.8 ทรัสต์**จะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย

10.6.2. **ทรัสต์**เป็นผู้ลงนามผูกพัน**กองทรัสต์**ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

10.7. การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ**ทรัสต์**

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับ**บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์**ได้ตามหลักเกณฑ์ที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

10.8. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของ**กองทรัสต์** ดังต่อไปนี้

10.8.1. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของ**กองทรัสต์** ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)

10.8.2. เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มิภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของ**กองทรัสต์**

- 10.8.3. กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 10.8.2 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.8.4. กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป
- ⁶²10.9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกันกับที่กำหนดในข้อ 10.1. ข้อ 10.2. ข้อ 10.3. ข้อ 10.5. และ ข้อ 10.8. โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4. ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นกองทรัสต์เท่านั้น

11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม

11.1.1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- (2) ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ยึดของอสังหาริมทรัพย์นั้น

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- (3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง
- (4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้น**บริษัท**
- (ก) เมื่อ**กองทรัสต์**จะได้อำนาจหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี
 - (ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของ**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (ง) เมื่อ**ทรัสต์**หรือผู้สอบบัญชีของ**กองทรัสต์**ร้องขอ
- (5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- ⁶²(6) ในกรณี**กองทรัสต์**ที่มีการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการลงทุนใน**ทรัสต์**อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว ทั้งในชั้นของ**กองทรัสต์**และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

- การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์** จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1 (1) ถึงข้อ 11.1.1. (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของ**กองทรัสต์** ภาวะภาษีของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อ**ราคาอสังหาริมทรัพย์**

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์**ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย
- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน**อสังหาริมทรัพย์** ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1. (1) ถึงข้อ 11.1.1. (5) โดยอนุโลม
- (ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินอื่น**ซึ่งบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

 - ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**โดยอนุโลม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**ข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของ**ทรัพย์สินใด** ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (ค) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สิน**ตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข)
- ⁶(7) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านการลงทุนใน**ทรัสต์อื่น** โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1. (6) โดยอนุโลม

11.1.2. การประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินอื่น**ที่**กองทรัสต์**ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**โดยอนุโลม

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์ของทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**ทรัพย์สิน**ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

⁶11.1.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำและเปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ด้วยวิธีการใดๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่การประเมินหรือสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ

⁶11/1. **การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์**

ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์โดยต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

11/1.1. **ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่**กองทรัสต์**ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่**กองทรัสต์**เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่**ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตกลงกันได้

11/1.2. การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม 11/1.1. **ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

11/1.3. กรณีที่**ทรัสต์**ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม 11/1.1. แล้วพบว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบ ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว

11/1.4. เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม 11/1.1. แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาบันทึกตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่**ทรัสต์**ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ

11/1.5. เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจาก**ทรัสต์**ว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

11.2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.2.1. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

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) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้
 - (ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - (ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ที่

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

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

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือ รายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของ ทรัพย์สินหลัก(อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

12.2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ینگกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการ ข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

12.2.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แล้ว

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

12.2.3. ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่การกู้ยืมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สิน**ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึง**ทรัพย์สิน**ที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

12.3. การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้กระบวนกรขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 8.1.4 (1) (ข)** แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หนังสือเชิญประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วย

13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ทรัสต์**

13.1. ในการจัดการ**กองทรัสต์** **ทรัสต์**จะไม่กระทำใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ทรัสต์**เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

13.1.1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็น**ทรัสต์**

13.1.2. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และ**ทรัสต์**แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ**กองทรัสต์**ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

13.2. เว้นแต่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

13.2.1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

13.2.2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

13.2.3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**นั้น

13.3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม**ข้อ 13.2.3** ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวน**ทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด **ทรัสต์**จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์**ไม่ได้

14. การเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**

14.1. **ผู้จัดการ**กองทรัสต์****มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์** และผู้ถือหุ้น**ทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของ**กองทรัสต์**ให้แก่ผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**และ**ทรัสต์** พร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น**ทรัสต์** ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่**สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์**ประกาศกำหนด

14.2. **ผู้จัดการ**กองทรัสต์****มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์** โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

14.2.1. งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์** ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่**ผู้จัดการ**กองทรัสต์****เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดย**ผู้จัดการ**กองทรัสต์****จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

14.2.2. งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์** ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบ

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

8) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

8) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567

ระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสให้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็น 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

- 14.2.3. กรณี**ผู้จัดการกองทรัสต์**เลือกที่จะส่งงบการเงินไตรมาสสอง ที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้วหรืองบการเงิน ประจำปี 6 (หก) เดือน ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นด้วย ให้ส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของปีบัญชี
- 14.2.4. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์** ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.2.5. รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์** ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น**ทรัสต์** แต่ไม่เกิน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของ**กองทรัสต์** ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตาม **ข้อ 14.2.1 และข้อ 14.2.2** นั้น **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

14.3. ²(ยกเลิก)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

- 14.4. ²(ยกเลิก)
- 14.5. ²ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนา**ทรัพย์สินหลัก**ทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**นั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ทรัสต์**ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนานี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.5.1. ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา
- 14.5.2. ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่**กองทรัสต์**ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย
- เมื่อ**กองทรัสต์**พัฒนา**ทรัพย์สินหลัก**ดังกล่าวแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนา โดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 14.6. ¹เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายงานต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** โดยไม่ชักช้า
- 14.6.1. เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อ**เลกกองทรัสต์**
- 14.6.2. **กองทรัสต์**ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง
- 14.6.3. **กองทรัสต์**ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**ทั้งหมดหรือบางส่วน
- 14.6.4. **กองทรัสต์**เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือนโยบายการลงทุน

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**ทรัพย์สิน**ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**ทรัพย์สิน**ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**ทรัพย์สิน**ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

14.6.5. เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิก**กองทรัสต์** หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิก**กองทรัสต์**ล่วงหน้า

ทั้งนี้ ในการรายงานเหตุการณ์ดังกล่าว ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลเกี่ยวกับ**กองทรัสต์** ได้แก่ ชื่อ อายุ วันที่ก่อตั้ง**กองทรัสต์** และจำนวนเงินทุนของ**กองทรัสต์** ชื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และชื่อ**ทรัสต์**
- (2) รายละเอียดของเหตุการณ์ เช่น วันที่เกิดเหตุการณ์ และสาเหตุที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น
- (3) แผนการแก้ไขผลกระทบอาจเกิดขึ้นกับ**กองทรัสต์** ในกรณีที่เป็นเหตุการณ์ตามข้อ 14.6.1 ถึง 14.6.3
- (4) ข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

14.7. ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการ**กองทรัสต์** ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

14.7.1 การจัดการ**กองทรัสต์**ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการ**กองทรัสต์**ในอนาคต

14.7.2 การแต่งตั้ง**ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์** และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของ**ตลาดหลักทรัพย์** และ/หรือ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนดให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์** และการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ **กองทรัสต์**จะจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูล และเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของ**ตลาดหลักทรัพย์** ตามข้อ 14.2 และ 14.7 กับ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**จะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

- (1) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two – way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**โดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ**กองทรัสต์**

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

8) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

8) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567

- (2) กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ มีการดำเนินการตาม (1) แล้วเสร็จ

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 15.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่**กองทรัสต์**มีการเพิ่มทุน **กองทรัสต์**อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของ**กองทรัสต์** หาก**กองทรัสต์**มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยหักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- 15.1.1. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุง**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**ตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- 15.1.2. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า แล้วแต่กรณี
- 15.1.3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- 15.2. ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของ**กองทรัสต์**ตาม **ข้อ 15.1.** ในรอบระยะเวลาบัญชีใด **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

- 15.3. ในกรณีที่**กองทรัสต์**ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 15.4. การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของ**กองทรัสต์**ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด
- 15.5. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องไม่กั๊ยมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 15.6. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- 15.6.1. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก หาก**กองทรัสต์**มีระยะเวลาดำเนินการตามรอบปีบัญชีน้อยกว่า 3 (สาม) เดือน **ผู้จัดการกองทรัสต์**สงวนสิทธิในการพิจารณานำประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปสะสมรวมกับประโยชน์ตอบแทนสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดแรกของรอบปีบัญชีถัดไปได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อ**หน่วยทรัสต์**ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท **ผู้จัดการกองทรัสต์**ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับ**ข้อ 15.1.**

15.6.2. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อ**หน่วยทรัสต์**มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท **ผู้จัดการกองทรัสต์**ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.7. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.7.1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ**กองทรัสต์** ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**เกินกว่าอัตราที่ประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด บุคคลหรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**นั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือ**หน่วยทรัสต์**เกินกว่าอัตราที่ประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด

15.7.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของ**ตลาดหลักทรัพย์** และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นของ **กองทรัสต์** ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น หรือ
- (2) บิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ
- (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** และ/หรือ เว็บไซต์ของ **กองทรัสต์** หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

15.7.3. **กองทรัสต์** จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่ละประเภท

15.7.4. **กองทรัสต์** จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้น และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ระบุไว้ในใบจองชื่อ **หน่วยทรัสต์** หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดย **กองทรัสต์** จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

15.7.5. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ **กองทรัสต์** โดย **กองทรัสต์** จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของ **กองทรัสต์**

ในกรณีที่ **กองทรัสต์** ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน แล้วแต่กรณี **ผู้จัดการกองทรัสต์** และ **ทรัสต์** ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อ **สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามแนวทางที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคท้ายของข้อ 14.

16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 8) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567

16.1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**ตามที่สัญญา
นี้และ**พระราชบัญญัติทรัสต์**กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใด
ตามที่ประกาศ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

16.2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีดังต่อไปนี้

16.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่า
ทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**

16.2.2. การกู้ยืมเงินที่**กองทรัสต์**ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 10.5.3**

16.2.3. การเพิ่มทุนหรือการลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
นี้

16.2.4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ**กองทรัสต์**

16.2.5. การทำธุรกรรมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ซึ่งมี
ขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่า
ทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

16.2.6. การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

16.2.7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ทรัสต์** (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอด
ถอนตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 18.4.2** และ**ข้อ 18.5**)

16.2.8. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์** (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการ
เปลี่ยนแปลงตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 19.3.1**)

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่
8) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567

- 16.2.9. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 16.2.10. การเลิกกองทรัสต์
- 16.2.11. ในกรณีที่มิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
- 16.2.12. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- 16.2.13. เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 16.2.14. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ (หากมี) โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีก
- 16.3. ^a(ยกเลิก)
- 16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 8) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- ก. 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ข. 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีตามข้อ 16.4. ก.

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิมีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

16.5. องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.2.13. แห่งสัญญาฉบับนี้ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการ

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

8) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567

เรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.2.13. แห่งสัญญาฯ นี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

¹การดำเนินการประชุม ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระซึ่งกำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมไม่เสร็จตาม (1) หรือ พิจารณาเรื่องอื่นที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เสนอนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุนสถานที่ วัน และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

16.6. วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือ**ทรัสต์** หรือกรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ (เช่น ในกรณีที่**ทรัสต์**เป็นผู้มีส่วนได้เสียพิเศษในการประชุมครั้งใด) ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

16.7. วิธีการนับคะแนนเสียง

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

16.8. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

16.8.1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.8.2. ⁸ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และ กรณีข้อ (9) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 8) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567

- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์
- (9) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตหรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9. การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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. กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคก่อนหลายโครงการ และบรรดา กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการ

ลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์** จะจัดสรร **หน่วยทรัสต์** ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

17.1.3. ในกรณีที่บุคคลใดถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน **ข้อ 17.1.1** หรือ **ข้อ 17.1.2** แห่งสัญญาฉบับนี้ **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์** จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
- (3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จำหน่าย **หน่วยทรัสต์** ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) หรือเกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าว ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

17.2. ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ 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 สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดย **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

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 วรรณ จำกัด ได้รับแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามสัญญา การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือการแต่งตั้งทรัสต์เพิ่มเติม หรือการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ แทนรายเดิมที่ลาออกหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม จะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 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. นอกเหนือจากค่าตอบแทนของ**ทรัสต์**ตามสัญญาแล้ว ให้**ทรัสต์**มีสิทธิถือ**หน่วยทรัสต์**ได้ โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17 แห่งสัญญา

18.2.2. การมอบหมายงานการจัดการ**กองทรัสต์**

การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์**ในการจัดการ**กองทรัสต์**เป็นเรื่องเฉพาะตัวของ**ทรัสต์** **ทรัสต์**จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**มิได้ เว้นแต่

- (1) การทำธุรกรรมที่มีเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยง**ทรัสต์**
- (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับ**กองทรัสต์**จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (3) **ทรัสต์**อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน รวมถึงการติดต่อประสานงาน การให้ข้อมูล การยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจาก**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์** มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์** และ/หรือ การบริหารจัดการ**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมาย ดำเนินการได้ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดังกล่าวอาจมอบอำนาจช่วงให้บุคคลอื่นรับดำเนินการดังกล่าวได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้
- (4) เรื่องอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ใน**ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555** หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

เมื่อ **ทรัสต์** มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ **กองทรัสต์** ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแล้ว นอกเหนือจากเรื่อง **ผู้จัดการกองทรัสต์** เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญาหรือหลักเกณฑ์ใน **ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555** หรือประกาศ หรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ **ทรัสต์** เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน **ประกาศ กข. 1/2553** ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการ **กองทรัสต์** **ทรัสต์** จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงาน และบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและ **กองทรัสต์**
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของ **ทรัสต์** เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทรัสต์ สามารถมอบหมายงานการรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้น **ทรัสต์** หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว **ทรัสต์** จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การการรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่ มีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
 - (ค) **ทรัสต์** รายอื่น
 - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่ **กองทรัสต์** ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่

(๑) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(2) การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

18.2.3. ทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

(1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญา หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูล จากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(3) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ

(4) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

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

18.2.4. การตัดสินใจใดๆ ของ**ทรัสต์**ในการดำเนินการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หาก**ทรัสต์**ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่า**ทรัสต์**มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่**ทรัสต์**ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**เพื่อประโยชน์สูงสุดของ**กองทรัสต์**ได้

18.2.5. สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ของ**ทรัสต์**

- (1) การจัดการ**กองทรัสต์**และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือ**ทรัสต์**ต้องชำระเงินหรือ**ทรัพย์สินอื่น**ให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสต์**เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้**ทรัสต์**มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่ง**ทรัสต์**ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณี เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของ**กองทรัสต์** และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**สำหรับความรับผิดใดๆ อัน**ทรัสต์**ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่**ทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของ**ทรัสต์**อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญานี้ และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**

ภายใต้บังคับแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่**ทรัสต์**ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก**ทรัสต์**ด้วย

- (2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่**ทรัสต์**มีอยู่ก่อนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และบุคคลภายนอกที่มี ทรัพย์สินสิทธิหรือสิทธิใดๆ เหนือ**กองทรัสต์** และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดย ไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิก**ทรัสต์** และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือ เปลี่ยนสภาพทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่**ทรัสต์** ให้**ทรัสต์**มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

ห้ามมิให้**ทรัสต์**ใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่า**ทรัสต์**จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกอง**ทรัสต์** จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์

- (3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ของ**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่**ทรัสต์**พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอด ถอนจากตำแหน่งการเป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**

หน้าที่

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการ**กองทรัสต์**ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความ ซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์**โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาใน วัตถุประสงค์ การจัดตั้ง**กองทรัสต์** มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว **ทรัสต์**อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ ที่**ทรัสต์**จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์** ให้**ทรัสต์**งดเว้นการกระทำอัน เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ทรัสต์**เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็น**ทรัสต์** หรือเป็นธุรกรรมที่มี มาตราการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และ**ทรัสต์**แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการ**กองทรัสต์**ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบ ก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การ เปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ **สร. 27/2557** และหลักเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้องของ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่ เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดัง จะกล่าวต่อไปนี้

18.2.6. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) **ทรัสต์**ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกอง**ทรัสต์**ให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เว้นแต่เป็นการจัดการ**ทรัพย์สิน**อื่นที่ มิใช่**ทรัพย์สินหลัก** ซึ่ง**ทรัสต์**อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 18.2.9 (8)
- (2) การจัดการ**ทรัพย์สิน**อื่นที่มี**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** ให้เป็นหน้าที่ของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** เว้นแต่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในกรณีที่**ทรัสต์**มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนใน**ทรัพย์สิน** อื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติ หน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยก หน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนใน**ทรัพย์สิน**อื่น ดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - (ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มี**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้รับ ดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการ ในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่น เป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

18.2.7. หน้าที่ในการจัดระบบงานของ**ทรัสต์**

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาที่ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา 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) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

- (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสต์**
- (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของ**กองทรัสต์**

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (8) ในกรณีที่**ทรัสต์**มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 18.2.7 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

18.2.8. หน้าที่ในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**

- (1) **ทรัสต์**มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง **ทรัสต์**ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ยกขอมติว่าเป็นไปตามสัญญา หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ยกขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญา หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่**ทรัสต์**เป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ใน**กองทรัสต์** หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้**ทรัสต์**คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**

- (2) **ทรัสต์**มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง**กองทรัสต์**กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้**ทรัสต์**นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ที่เป็น**ทรัสต์**ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้**ทรัสต์** อันสืบเนื่องมาจากการจัดการ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่**ทรัสต์**เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้**ทรัสต์**แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะ**ทรัสต์** และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะ**ทรัสต์**
- (5) ในการจัดการ**กองทรัสต์** **ทรัสต์**จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้**ทรัสต์**มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.2.2 และข้อ 18.2.6 แห่งสัญญา
- (6) **ทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดย**ทรัสต์**อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** **ทรัสต์**มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.1 และข้อ 7.2 แห่งสัญญา เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (7) **ทรัสต์**หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือ**ใบหน่วยทรัสต์**มอบให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.1.5 แห่งสัญญา
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ขอให้**ทรัสต์**หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**ใหม่หรือ**ใบหน่วยทรัสต์**ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้**ทรัสต์**หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือ**ใบหน่วยทรัสต์**ใหม่ให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายในเวลาอันควร

(9) **ทรัสต์**มีหน้าที่ให้ความเห็นของ**ทรัสต์**เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในรายงานประจำปีของ**กองทรัสต์** ซึ่ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** โดย**ทรัสต์**จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของ**ทรัสต์**ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

(10) **ทรัสต์**มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์**และมูลค่า**หน่วยทรัสต์** ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้**ทรัสต์**มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์** โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลส่งให้แก่**ทรัสต์**ด้วย

(11) **ทรัสต์**อาจก่อนนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ **พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

(12) **ทรัสต์**ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะ**ทรัสต์** และ**ทรัสต์**ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** และ/หรือบุคคลอื่นใด

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561

นอกเหนือไปจากที่ได้รับไว้ในสัญญา และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่**ทรัสต์**เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของ**กองทรัสต์** หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายได้

- (13) เมื่อ**กองทรัสต์**สิ้นสุดลง ให้**ทรัสต์**ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อ**ทรัสต์**สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน**พระราชบัญญัติทรัสต์**
- (14) ให้**ทรัสต์**แยกงบการเงินของ**กองทรัสต์**ออกจากงบการเงินของ**กองทรัสต์**อื่น หรือของ**ทรัสต์** โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** และต้องมีใช้กรรมกร พนักงาน หรือลูกจ้างของ**ทรัสต์**

18.2.9. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**กระทำโดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตลอดระยะเวลาที่**กองทรัสต์**ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของ**กองทรัสต์**เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อ**กองทรัสต์**ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจาก**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** การเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**ต่อ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** หรือเมื่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่เป็น เพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**และ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**โดยรวม**ทรัสต์**อาจกำหนดให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นกถอการะให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาหรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มากเกินสมควร **ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์** หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้**ทรัสต์**มีหน้าที่ ดังนี้
- (ก) รายงานต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์** ตามที่เห็นสมควร
- (8) ในกรณีที่ไม่มี**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือมีเหตุที่ทำให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้**ทรัสต์**เข้าจัดการ**กองทรัสต์**ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ใน**ประกาศ กร. 14/2555** โดยให้**ทรัสต์**มีหน้าที่จัดการ**กองทรัสต์**ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**หรือ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาและ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ในการดำเนินการดังกล่าว **ทรัสต์**อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ**กองทรัสต์**แทนในระหว่างนั้นก็ ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มี**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาและ**พระราชบัญญัติทรัสต์**

นอกจากนี้ เมื่อ**ทรัสต์**เห็นว่ากรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา**นี้** หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ **สำนักงาน ก.ล.ด.** หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิด ความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ**กองทรัสต์** และ/หรือ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้**ทรัสต์**สามารถ เข้าไปดำเนินการแทน**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ตามที่**ทรัสต์**เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อ ประโยชน์ของ**กองทรัสต์**และ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญา**นี้** หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการใดๆ ที่มี ผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของ**ทรัพย์สินหลัก** เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง**ทรัพย์สิน** การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะ การใช้งาน**ทรัพย์สิน** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**ก่อนการ ดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

18.2.10. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**นี้

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**นี้ ให้**ทรัสต์**ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน สัญญา**นี้** และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้**ทรัสต์** ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา**นี้** และตาม **พระราชบัญญัติทรัสต์** เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**หรือการจัดการ**กองทรัสต์** ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลัก**ทรัพย์** และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังกล่าว ให้**ทรัสต์**ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา**นี้**ให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญา**นี้** หรือตามที่**สำนักงาน ก.ล.ด.** มี คำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์**

ความรับผิด18.2.11. ความรับผิดของ**ทรัสต์**

- (1) ในกรณีที่**ทรัสต์**จัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาหรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** **ทรัสต์**ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์** **ทรัสต์**อาจขอความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ก่อนที่จะจัดการ**กองทรัสต์** เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ และหาก**ทรัสต์**ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**แล้ว **ทรัสต์**ไม่จำเป็นต้องรับผิดตามที่กำหนดในข้อนี้

- (2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์** **ทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์** หาก**ทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้**ทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามวรรคหนึ่ง ให้**ทรัสต์**ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** เพื่อให้**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

- (3) ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หากว่า**ทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และ**พระราชบัญญัติทรัสต์**ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้**กองทรัสต์**โดย**ทรัสต์**มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์** เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามความเป็นจริง

18.2.12. การจำกัดความรับผิดของทรัสต์

(1) ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามข้อ 18.2.5 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้

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

นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ใน (4) ของข้อนี้

(3) ในการโอนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อหรือตราประทับที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดหากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อหรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสต์อาจเรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อหากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น

(4) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการบริวารเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุม

ของ**ทรัสต์** หรือเหตุอื่นใดที่**ทรัสต์**ไม่สามารถควบคุมได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่**ทรัสต์**ได้
รู้เหตุดังกล่าวอยู่แล้วก่อน**กองทรัสต์**เข้าลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**และไม่ได้เปิดเผย
เหตุดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลของ**กองทรัสต์**

- (5) **ทรัสต์**ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็นเหตุให้**ทรัสต์**ต้องจ่ายเงิน หรือ**ทรัพย์สิน**
ส่วนตัวของ**ทรัสต์** (**ทรัพย์สิน**ที่ไม่ใช่**ทรัพย์สิน**ใน**กองทรัสต์**) หรือก่อให้เกิดความร้
บผิดทางการเงินอื่นใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญาของ**ทรัสต์**

18.3. การชดใช้ความเสียหายให้แก่**ทรัสต์**

18.3.1. ให้**ทรัสต์**มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการ
ว่าจ้างทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่ง**ทรัสต์**ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อ
พิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงิน
ชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดีในจำนวน
ที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับ
ผิดชดใช้จาก**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**สำหรับความร้บผิดใดๆ อัน**ทรัสต์**ได้ก่อให้เกิดขึ้น อัน
เป็นผลมาจากการที่**ทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของ**ทรัสต์**อย่างถูกต้องเหมาะสม
ตามสัญญา และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ใน
จำนวนที่ไม่เกินมูลค่า**ทรัพย์สิน**รวมของ**กองทรัสต์**

18.3.2. ภายใต้บังคับแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** เงินชดใช้ความเสียหายและการร้บผิดชดใช้ตาม
ข้อ 18.3.1 นี้ให้รวมถึงความร้บผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ
ของผู้ที่**ทรัสต์**ได้มอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก**ทรัสต์**ด้วย

18.3.3. เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อ 18.3.1 นี้

- (1) เป็นเงินที่**ทรัสต์**พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่**ทรัสต์**มีสิทธิ
ได้รับตามกฎหมาย
- (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่**ทรัสต์**พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจาก
ตำแหน่งการเป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**

18.4. การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**

18.4.1. การแต่งตั้ง**ทรัสต์**

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์** การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้ โดยอาศัยมติของผู้ถือหน่วย**ทรัสต์**ตามข้อ 16.8.2 (6)

18.4.2. เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**

- (1) ⁴เหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**
- (ก) **ทรัสต์**ลาออกจากการเป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**
- (ข) **ทรัสต์**ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล
- (ค) **ทรัสต์**เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี
- (ง) **ทรัสต์**ใจฝืดหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการ**กองทรัสต์**หรือการจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก**และ**ทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการนี้ก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**
- (จ) **ทรัสต์**หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็น**ทรัสต์**เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็น**ทรัสต์**
- (ฉ) ผู้ถือหน่วย**ทรัสต์**มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ทรัสต์** เมื่อปรากฏว่า**ทรัสต์**มิได้จัดการ**กองทรัสต์**ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์**

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 4) ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2563

(ข) **ทรัสต์**ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็น**ทรัสต์**

(2) วิธีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**

(ก) ในกรณี**ทรัสต์**ลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ก) ของข้อนี้ ให้มีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 18.4.3** แห่งสัญญา

(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ข) และ (ค) ของข้อนี้ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ชำระบัญชีเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับ**กองทรัสต์**เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่า**ทรัสต์**รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**

(ค) “ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (ข) ของข้อนี้ ให้**ทรัสต์**รายเดิมทำหน้าที่**ทรัสต์**ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิใน**กองทรัสต์**เพื่อมิให้**กองทรัสต์**เสียหายเสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่า**ทรัสต์**รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**

ในกรณีที่มิเหตุต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) (ข) **ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องดำเนินการแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

(ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยเร็วและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เป็น**ทรัสต์**รายใหม่ เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิ**ทรัสต์**รายเดิม หรือผู้

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 4) ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2563

ถือหน่วยทรัสต์ ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก
สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรัสต์รายใหม่

- (จ) ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์** แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่
เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการ
แต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้
ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตาม
พระราชบัญญัติทรัสต์ โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้
- (3) ผลของการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**
- (ก) การเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการ
มีผลบังคับใช้ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของ**กองทรัสต์**
และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป
- (ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ทรัสต์รายเดิมต้อง
ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ
กองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการ
กองทรัสต์ ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสาร
หลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ**กองทรัสต์** เพื่อให้ทรัสต์ราย
ใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสต์ราย
เดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่
ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสต์รายใหม่เก็บ
รักษาไว้

ให้ทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30
(สามสิบ) วันนับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

ในกรณีที่ทรัสต์รายเดิมมิได้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ตามข้อ 18.4.2
(3) (ข) นี้ หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับ **กองทรัสต์** หรือผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ ทรัสต์รายเดิมต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความ
เสียหายเกิดขึ้นกับ**กองทรัสต์**และ**ทรัสต์**รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์
ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายเดิมเพื่อ
ประโยชน์ของ**กองทรัสต์**ได้

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

นอกจากนี้ ทรัสต์รายใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสต์รายเดิมว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมแล้ว

18.4.3. การลาออกของทรัสต์

- (1) หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้ทรัสต์ต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของทรัสต์ให้มีผลเมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ โดยให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไปจนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์
- (2) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์หรือทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ ซึ่งไม่อาจแก้ไขได้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน ทรัสต์จะลาออกจากการเป็นทรัสต์โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน

หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ทรัสต์รายเดิม ในการนี้ ให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หารือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์รายใหม่จำเป็นต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับทรัสต์รายเดิมและผู้จัดการกองทรัสต์

หากพ้นกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสต์รายเดิมแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถตั้งทรัสต์รายใหม่ได้

สำเร็จ") ให้**ทรัสต์**มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่**ทรัสต์**คัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็น**ทรัสต์**รายใหม่เป็นการชั่วคราว โดยเงื่อนไข ข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของ**ทรัสต์**รายใหม่ที่**ทรัสต์**แต่งตั้งเป็นการชั่วคราวนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไข ข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของ**ทรัสต์**รายเดิมทุกประการ และหาก**ทรัสต์**ไม่สามารถแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ได้สำเร็จภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ได้สำเร็จ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ หากไม่สามารถแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิก**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้า**จัดการกองทรัสต์**ให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนด

18.5. การถอดถอน**ทรัสต์**

ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 16 แห่งสัญญานี้ อาจถอดถอน**ทรัสต์**ได้

18.6. ความเป็นอิสระของ**ทรัสต์**และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ**ทรัสต์**

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

18.6.1. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่า**ทรัสต์**ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**มิได้

- (1) มีความเกี่ยวข้องกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ถือหุ้นใน**ผู้จัดการกองทรัสต์** เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดังกล่าว
 - (ข) มี**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นใน**ทรัสต์** เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ**ทรัสต์**ดังกล่าว
 - (ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน**ทรัสต์**เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน**ผู้จัดการกองทรัสต์**

- (ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของ**ทรัสต์**เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
- (จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้**ทรัสต์**ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่
- (2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิใน**อสังหาริมทรัพย์**แก่**กองทรัสต์**ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์** หรือการจัดหาผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ได้อย่างอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสต์ของ**กองทรัสต์**ว่า **ทรัสต์**ขาดความเป็นอิสระตามข้อนี้ ให้**ทรัสต์**แจ้งกรณีดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้**ทรัสต์**สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ นั้น เว้นแต่**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

18.6.2. **ทรัสต์**จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรืออาจทำให้**ทรัสต์**ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตาม**ข้อ 13** แห่ง**สัญญา**นี้ และ**ประกาศ สร. 27/2557**

18.6.3. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น **ทรัสต์**ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ทรัสต์**ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) **ทรัสต์** ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ **กองทรัสต์** และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการ **กองทรัสต์** จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ **กองทรัสต์** และ **ผู้ถือหน่วยทรัสต์** โดยรวม
- (2) **กองทรัสต์** จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ **ทรัสต์** ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้อ **อสังหาริมทรัพย์** จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ **ทรัสต์** ซึ่งอาจทำให้ **ทรัสต์** ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

19. ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1. การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อการก่อตั้ง **กองทรัสต์** มีผลสมบูรณ์ **ทรัสต์** ตกลงแต่งตั้ง **ผู้ก่อตั้งทรัสต์** ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก **สำนักงาน ก.ล.ต.** เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ **กองทรัสต์** และ **ผู้ก่อตั้งทรัสต์** ตกลงรับเป็นผู้จัดการ **กองทรัสต์** โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและกฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของ **สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้องของ สัญญาแต่งตั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์** และข้อตกลงอื่นใดระหว่าง **ผู้จัดการกองทรัสต์** และ **ทรัสต์** (ถ้ามี)

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ตามสัญญานี้ โดยอัตราค่าตอบแทนปรากฏตาม **เอกสารแนบ 6** ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**

19.2. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

สิทธิ

19.2.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์** สามารถร้องขอให้ **ทรัสต์** ชำระค่าใช้จ่ายตาม **เอกสารแนบ 6** ที่เกี่ยวข้องกับ **กองทรัสต์** จากทรัพย์สินของ **กองทรัสต์** ได้เป็นรายธุรกรรม โดยหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**

- 19.2.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติจาก**ทรัสต์** และให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่**ทรัสต์**เพื่อให้**ทรัสต์**สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

หน้าที่

- 19.2.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่ระบุไว้ในสัญญา นี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** ข้อตกลงอื่นใดระหว่าง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์** (ถ้ามี) และตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง
- 19.2.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้
- (1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา นี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง**กองทรัสต์** และมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)
 - (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของ**กองทรัสต์**
 - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- (6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ **พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ**กองทรัสต์** ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- 19.2.5. เพื่อให้การดูแลจัดการ**กองทรัสต์**ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์**ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ใน**ประกาศ สช. 29/2555** และแนวปฏิบัติของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ในการจัดการกองทุนและ**ทรัสต์**ที่ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด
- 19.2.6. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์**ในเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) การดูแลจัดการ**กองทรัสต์**ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆเพื่อ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ระบุไว้
- (2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้
- (3) หน้าที่การจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น

(4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับ**อสังหาริมทรัพย์**เพื่อ**กองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน**อสังหาริมทรัพย์** หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับ**อสังหาริมทรัพย์** เพื่อ**กองทรัสต์** เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ ก่อนรับเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมใน**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวเพื่อ**กองทรัสต์** แล้วแต่กรณี
- การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) **อสังหาริมทรัพย์** ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง**อสังหาริมทรัพย์** (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ได้ เป็นต้น

(5) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดให้มีการประชุม**ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์**ตามที่กำหนดในสัญญา

(6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**และการจัดการ**อสังหาริมทรัพย์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- (ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (7) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ**กองทรัสต์** โดยเมื่อ**ทรัสต์**จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ**สังหาริมทรัพย์**ตามที่**ทรัสต์**ร้องขอ เพื่อให้**ทรัสต์**สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญา หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**
- (8) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของ**กองทรัสต์** วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**สัญญาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ทำในนาม**กองทรัสต์**กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่**ทรัสต์** นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่**ทรัสต์** ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**
- (9) **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องปฏิบัติตามที่ต่างๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติ**ทรัสต์** และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (10) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555
- (11) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ปล่อยเช่า**สังหาริมทรัพย์**ทั้งหมดของ**กองทรัสต์** ให้แก่ผู้เช่ารายเดียว **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดี่ยวนี้อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดี่ยวนี้อาจสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่**กองทรัสต์**ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

และรายได้ไม่รั่วไหลอันอาจทำให้**กองทรัสต์**ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่**กองทรัสต์**พึงได้รับ

- (12) ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการออกหุ้นกู้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของ**กองทรัสต์**ด้วย
- (13) การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

ความรับผิด

- 19.2.7. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**บริหารจัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญา สัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือพระราชบัญญัติ**ทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์** และต้องรับผิดชอบอย่างไม่จำกัดความรับผิดในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**
- 19.2.8. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่ตนเองอันเนื่องมาจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**กระทำผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้
- ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่**กองทรัสต์**อันเนื่องมาจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้
- 19.2.9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562

ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเกี่ยวผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.2.10. ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำ การใดๆ ของทรัสต์ หากว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และเป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์ชดเชย เยียวความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง

19.3. การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

19.3.1. ⁴เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.3 แห่งสัญญา
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติ หน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ เช่น

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 4) ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2563

ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลักจนเป็นเหตุให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**คืนกลับสภาพเดิมได้เมื่อเกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญกับ**ทรัพย์สินหลัก** เป็นต้น และ/หรือ **ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**

- (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
 - (4) **ผู้จัดการกองทรัสต์**สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
 - (5) **ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555

19.3.2. วิธีการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่

- (1) ⁴กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) หรือ 19.3.1 (5) ให้**ทรัสต์**เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์**โดยไม่ต้อง

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 4) ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2563

มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 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) หรือ 19.3.1 (5) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

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 ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้

บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่เป็นผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา

19.3.4. การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

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

19.3.5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย
- (3) ภายในระยะเวลา 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มิผลเป็นการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือวันอื่นใดที่ถือเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ

กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาและจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมิผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ หรือเป็นข้อมูลที่สามารถชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

19.4. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบ และระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

19.4.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555

19.4.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้ง

กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ใน **เอกสารแนบ 6**

ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวซึ่งแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่ง**กองทรัสต์**จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง

20.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

20.2.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ได้แก่

- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอน**หน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** กำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือใบ**หน่วยทรัสต์** ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด
- (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ
 - (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**กับนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามอัตราที่**ทรัสต์** และ/หรือ นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด
 - (ข) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ขอให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ดำเนินการให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง

20.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

- 20.3.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิในการเพิ่ม ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ใน **ข้อ 20** โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หากค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม ลด หรือยกเว้น ไม่เกินอัตราสูงสุดที่ระบุไว้
- 20.3.2. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 20** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ โดยต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดใน**ข้อ 16** แห่งสัญญาฉบับนี้
- 20.3.3. กรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขาย**หน่วยทรัสต์** ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องแจ้งให้**สำนักงาน ก.ล.ต.** ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนั้น

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

- 21.1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** และบทบัญญัติแห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 21.2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 16.8.2 (7)** แห่งสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามมาตรา 21 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์**
- 21.3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**
- 21.4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง

เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**

21.5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

21.5.1. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกอง**ทรัสต์**และ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** อย่างมีนัยสำคัญ และ**ทรัสต์**ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้**ทรัสต์**มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้น**ทรัสต์** อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็น การแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือทำให้สิทธิเรียกร้อง ใดๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขใน สาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**

21.5.2. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ**กองทรัสต์** หากเป็นไปตามนโยบายการ ลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง **ทรัพย์สินหลัก** รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการ กองทรัสต์**หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียด**ทรัพย์สินหลัก**ของ **กองทรัสต์**ในสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้น**ทรัสต์** โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ในทางที่**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**เสีย ประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก **ทรัสต์**

22. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ **ทรัสต์**จะเลิก**กองทรัสต์**

22.1. เมื่อจำนวน**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย

22.2. เมื่อมีการจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้**กองทรัสต์** ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ จำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ดังกล่าว

- 22.3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์** แต่**ทรัสต์**ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิมสิ้นสุด และ**ทรัสต์**ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**เพื่อแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้**ทรัสต์**ขอมติจากผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ในการเลิก**กองทรัสต์**
- 22.4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**แต่มีอาจแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้
- 22.5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**มีมติให้เลิก**กองทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา
- 22.6. ในกรณีที่มีการควมรวม**กองทรัสต์**กับ**กองทรัสต์**อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิก**กองทรัสต์**
- 22.7. เหตุอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อ**กองทรัสต์**สิ้นสุด

เมื่อ**กองทรัสต์**สิ้นสุดลง ให้**ทรัสต์**ดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการ**กองทรัสต์**ที่**ทรัสต์**มีสิทธิเรียกเอาจาก**กองทรัสต์**ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทน**ทรัสต์**
- (4) หนี้ยี่อย่างอื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้**ทรัสต์**ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้ทรัสต์จัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีเป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำนาย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

24. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

24.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

24.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

⁶ที่อยู่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-318-5514-5

โทรสาร 02-318-3490-1

บุคคลที่ติดต่อ กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กับทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ์ จำกัด

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

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) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญานี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญานี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

27. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใดๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลา หรือการสละสิทธิอาจเป็นไปและขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ **ทรัสต์** กำหนด และจะไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของ **ทรัสต์** ที่มีอยู่ก่อน เว้นแต่จะได้บอกกล่าวอย่างชัดแจ้งพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงของเวลา การต่อเวลา หรือการสละสิทธิดังกล่าว

28. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

28.1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

28.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

(ลงนามในหน้าถัดไป)

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

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

(นายปิณฑุชัย ประดับพงศ์)

พยาน

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

(นายพจน์ หาริณสุต)

(นายศักดิ์ดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรหม)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

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

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560 ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง 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	นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ นายปิณฑุชัย ประดับพงศ์ นางสุรางค์ จันทรสถาพร
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ และ นายปิณฑุชัย ประดับพงศ์ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565

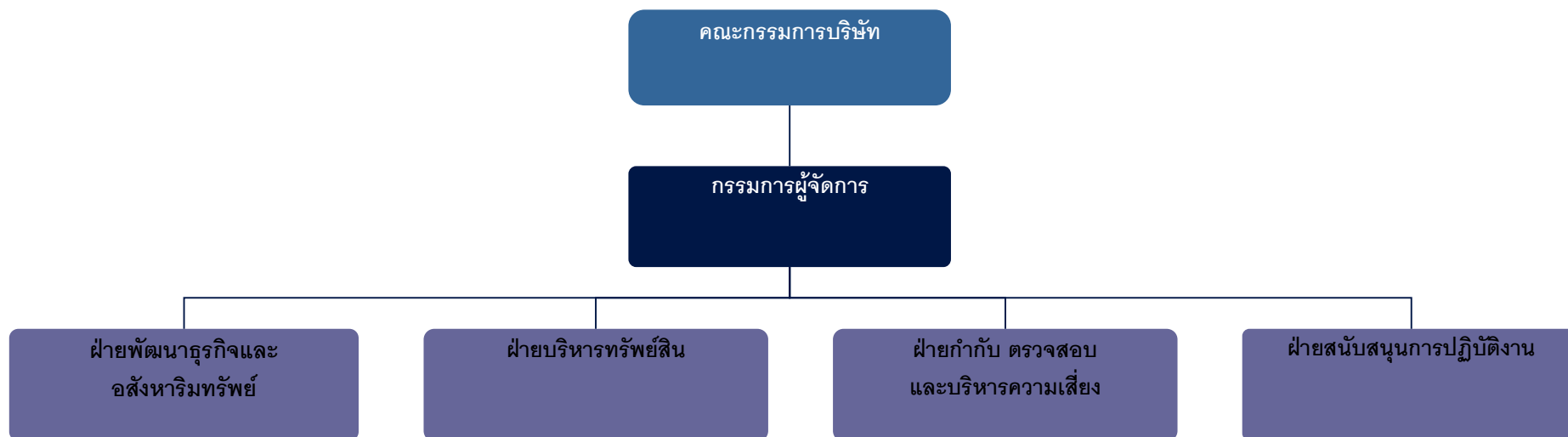
ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 29 กันยายน 2560

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

โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2560 การจัดโครงสร้างองค์กร **ผู้จัดการกองทรัสต์**ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ก่อนประโยชน์ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

โครงสร้างองค์กรของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปดังนี้



เอกสารแนบ 2

ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th
โทร : 0-2053-9888
โทรสาร : 0-2053-9880

๓ ธันวาคม 256๐

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แอเนกเมนส์ จำกัด

ที่ จพ. ๕๕๕ /256๐ เรื่อง การขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่บริษัทได้ยื่นแบบคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ต่อสำนักงานเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2560 และได้นำตั้ง
คำชี้แจงที่มีระบบถาวร เนจเนตและระดมทุนตามกฎหมายที่ปรับปรุงเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560
ความละเอียดครบถ้วนแล้ว นั้น

สำนักงานพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้บริษัทท่านเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์
เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี คือ ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560
ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565

ทั้งนี้ สำนักงานขอวิงวอนให้บริษัทท่านปฏิบัติตามระบอบงานที่เห็นไว้ และ ที่ปรับปรุง
ตามคำสั่งของทบวงทบวาทันทีอย่างเคร่งครัด นอกเหนือ ส่นครบกำหนดระยะเวลาไว้ด้วยความเห็นชอบ
ข้างต้น หากบริษัทท่านประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ขอให้บริษัทท่านยื่นคำขอ
เพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่คำขอให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิชาญเกียรติคุณกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-สาขาอาวุโสและ โครงสร้างพื้นฐาน
กองบริหาร

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและ โครงสร้างพื้นฐาน

โทรศัพท์/โทรสาร 0-2263-6234

เอกสารแนบ 3
รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์



ใบอนุญาตเลขที่ ท-0057-03

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด

ซึ่งจดทะเบียนเป็น บริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105535050244 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2535 ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
ทั้งนี้ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2556

ออกให้ ณ วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2556



(นายอึ้งพร ชารูจินดา)
ประธานกรรมการ
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เอกสารแนบ 4
รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน

- (1) ²ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินหลักที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว และที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	17188 17186 17184 254934	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	3-0-14 0-2-96 0-3-70 1-0-72.4	1,875
2	คลังเอกสารหมายเลข 47				2,894
3	คลังสินค้า และคลังเอกสารหมายเลข 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 ให้แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว
- ทั้งนี้ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

2) ลงวันที่ 15 กันยายน 2562

- (2) **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์**จะรับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้าร่วมกับ**กองทรัสต์** มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว และที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	17177 17189 17185	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	5-1-64 2-1-69 1-3-32	1,100
2	คลังเอกสารหมายเลข 27				1,863
3	คลังเอกสารหมายเลข 28				1,875
4	คลังเอกสารหมายเลข 29				1,875
5	คลังเอกสารหมายเลข 30				1,875
6	คลังเอกสารหมายเลข 45				1,557
7	คลังเอกสารหมายเลข 46				2,305
8	คลังเอกสารหมายเลข 50				1,445
9	คลังเอกสารหมายเลข 51				1,445
รวม				9-2-65	15,340

หมายเหตุ

1. ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดทะเบียนจำนองให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17189, 17185, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 (แปลงทาง) ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการจดทะเบียนจำนองให้แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) แล้ว

ทั้งนี้ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

⁷(3) **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว และที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	261431	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	4 - 1 - 68.9	1,750
2	คลังเอกสารหมายเลข 37				1,750
3	คลังเอกสารหมายเลข 38				1,750
4	คลังเอกสารหมายเลข 39				1,750
รวม				4 - 1 - 68.9	7,000

หมายเหตุ

- ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดทะเบียนจำนองให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 (แปลงทาง) และ 17182 (แปลงทาง) (ซึ่งบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 ได้ถูกแบ่งแยกออกมาเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 261431)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 (แปลงทาง) และ 17182 (แปลงทาง) ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการจดทะเบียนจำนองให้แก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**แล้ว

ทั้งนี้ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในคลังเอกสารในโครงการ**ทรัพย์ศรีไทย** (4 อาคาร)

⁷ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่

7) ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565

เอกสารแนบ 5

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	บาท		ใบทรัสต์
Par Value of	Baht Each		Trust Certificate
<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust: SSTRT)</p> <p>จัดการโดย บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด SST REIT Management Company Limited</p> <p>เลขที่ 2044/25-27 ต. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร. 02-318-5514-5 2044/25-27 NEW PETCHBURI ROAD, BANG KAPI, HUAJAI KHWANG, Bangkok Tel. +66-2318-5514-5</p>			
<p>ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ที่อยู่: เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2659-8888 Trustee: ONE Asset Management Limited Address: No. 989, 24th Floor, Siam Pwat Tower, Rama 1 Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok 10330 Tel. +66-2659-8888</p>			
ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์			
Name of the Trust Certificate Holder			
เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	เลขที่ใบสำคัญ	
Trust Unitholder Registration No.	No. of Units	Certificate No.	
วันที่ออกใบสำคัญ			
Date of Issuance			
<p>_____ นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ Authorized Registrar</p>			

โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.	<p>1. ผู้ลงทะเบียนรับโอนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะรับโอนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด 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 ต้องลงลายมือชื่อสลักหลังการโอนไว้หลังใบทรัสต์นี้ หรือตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 http:// www.tsd.co.th Please see http:// www.tsd.co.th for the list of documents required to support your request for the transfer of trust units designated by the registrar.</p>	
ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) Signature of transferee (who desires to be registered as trust unitholders) ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง) Full name of transferee in block letters	ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ (ถ้ามี) ประทับตรานายทะเบียน Authorized signature(s) with the seal of the registrar (if any)
1 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (in block letters)	
2 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (in block letter)	
3 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (in block letters)	
4 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (in block letters)	
5 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (in block letters)	
6 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (in block letters)	

เอกสารแนบ 6
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

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

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
11.	ค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินใน ส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) ค่าปรับปรุง ภาพลักษณ์ (Renovation) ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการจัดหาประโยชน์ จากทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการ ดูแลบำรุงรักษาและบริหารจัดการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (ถ้า มี)	จ่ายตามจริง	
12.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์	จ่ายตามจริง	
13.	ค่าเบี้ยประกันภัย	จ่ายตามจริง	
14.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่า ตรวจจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	จ่ายตามจริง	
15.	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์และ ค่าใช้จ่ายในจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือ เชิญประชุม รายงานการประชุม รายงานประจำปี หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่ ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาด หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึง สื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	จ่ายตามจริง	
16.	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	
17.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า อากาศแสดมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่า โทรศัพท ค่าโทรสาร ค่าส่งข้อความ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดถึงผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และการจัดทำรายงานและการดำเนินการติดตามการจ่าย สิทธิประโยชน์และการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานข้างต้น เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
18.	ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งท รัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ	จ่ายตามจริง	

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว		
19.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายในการให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก้ไข 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 และทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.	จ่ายตามจริง	
	(2) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการชำระบัญชี เลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์	จ่ายตามจริง	

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 15 กันยายน 2562

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	(3) ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก	จ่ายตามจริง	
	(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการดำเนินงานของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	
	(5) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์และเว็บไซต์	จ่ายตามจริง	
	(6) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า	จ่ายตามจริง	
23.	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุน หรือการออกตราสารหนี้ หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน		
	(1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	
	(2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นกรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	
	(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	จ่ายตามจริง	
	(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	จ่ายตามจริง	
	(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	จ่ายตามจริง	
	(6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุนหรือการออกตราสารหนี้	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	
	(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการ	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ	

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์	มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
	(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
	(9) ค่าธรรมเนียมตัวแทนหรือนายหน้า (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพยสินใด ๆ ของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพยสิน	
	(10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพยสิน หลักทรัพยของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
	(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย อสังหาริมทรัพย หรือทรัพยสินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย หรืออสังหาริมทรัพย 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	