

วันที่

● 2557

บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

 NORTON ROSE FULBRIGHT

สารบัญ

หน้า

1	คำนิยาม.....	1
2	การก่อตั้งกองทรัสต์.....	6
3	หน่วยทรัสต์.....	9
4	ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	11
5	การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์	13
6	การออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์.....	14
7	การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน.....	15
8	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์.....	16
9	การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	19
10	การลงทุนของกองทรัสต์.....	20
11	รายการเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	26
12	การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	27
13	การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	29
14	การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์.....	30
15	การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์.....	31
16	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	32
17	การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	33
18	การจำกัดสิทธิและการจัดการกับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	37
19	การซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์.....	37
20	ทรัสต์	37

21	ผู้จัดการกองทรัสต์.....	46
22	การบอกกล่าว.....	58
23	การควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่นหรือการควบรวมกองทรัสต์กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	59
24	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	59
25	การจัดทำทางการเงินของกองทรัสต์.....	67
26	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์.....	67
27	การเลิกกองทรัสต์.....	69
28	ข้อจำกัดการโอนสิทธิ.....	72
29	เบ็ดเตล็ด.....	72
30	ความสมบูรณ์ของสัญญา.....	72
31	การบังคับตามสิทธิ.....	72
32	กฎหมายที่ใช้บังคับ.....	72
	เอกสารแนบ 1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก.....	73
	เอกสารแนบ 2 ใบทรัสต์.....	74

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ของ

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๒๕๕๗ โดยและระหว่าง

- 1 **บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 13/1 ห้อง 1308 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**) และในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จ (**ผู้จัดการกองทรัสต์**)
- 2 **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จ (**ทรัสต์**)

โดยที่

- (ก) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
- (ข) **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- (ค) **ทรัสต์**มีความประสงค์และยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

1 คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กฎ ระเบียบคำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
------------------	---------	---

กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	หมายถึง	รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ บวกค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับอันเนื่องมาจากประกันภัยทรัพย์สินประเภทประกันภัยแบบสรรพภัย หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (นอกเหนือจากค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อ 21.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้)
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม
การประเมินมูลค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมายข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินมูลค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การให้เช่า/ให้เช่า	หมายถึง	การให้เช่าหรือการให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ หรือการให้เช่าพื้นที่ในทำนองเดียวกับการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	หมายถึง	กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของ กองทรัสต์ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญากู้ (หากมี) แล้ว
กองทรัสต์	หมายถึง	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่า
คู่สัญญา	หมายถึง	ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และคำว่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หมายถึง ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	หมายถึง	เงินที่ได้จากการจำหน่าย หน่วยทรัสต์ และ ทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ ได้ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ และทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินอื่น รวมถึงดอกผลของทรัพย์สินดังกล่าว
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์ หรือ กองทรัสต์	หมายถึง	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์ หรือผู้ที่ ทรัสต์ มอบหมายให้ดำเนินการแทนในฐานะ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่า ด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ ที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ใบทรัสต์	หมายถึง	เอกสารแสดงสิทธิใน หน่วยทรัสต์ ที่ นายทะเบียน หน่วยทรัสต์ ออกให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด ทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	หมายถึง	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์
ผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่ารายย่อย	หมายถึง	บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้รับประโยชน์ใน กองทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทำหน้าที่ใน การบริหารหรือจัดการผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดิน เสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมาย

		ว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และได้แก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ หักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดในข้อ 15.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
มูลค่าหน่วยทรัสต์	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หารด้วยจำนวน หน่วยทรัสต์ ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ	หมายถึง	รายได้ที่ได้รับมาจาก สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และเงินค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ ได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วนของ ทรัพย์สินหลัก ของ กองทรัสต์ (หากมี) หักด้วยหนี้สงสัยจะสูญจาก สัญญาเช่าและสัญญาบริการ
วันทำการ	หมายถึง	วันใดๆ ที่ไม่ใช่ วันหยุดทำการ
วันหยุดทำการ	หมายถึง	วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันหยุดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
สถาบันการเงิน	หมายถึง	สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน
สำนักงาน หรือ สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด

หลักทรัพย์

สัญญาเช่า/สัญญาเช่าและสัญญาบริการ	หมายถึง	สัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการหาประโยชน์จาก ทรัพย์สินหลัก ของ กองทรัสต์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไคคอน ระหว่าง ทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	หน่วยลงทุนของ กองทรัสต์
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
อาคารคลังสินค้า	หมายถึง	ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้า และ/หรือโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เก็บสินค้า รวมถึงส่วนควบของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เก็บสินค้าที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุน
อาคารโรงงาน	หมายถึง	ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในส่วนที่เป็นอาคารโรงงาน รวมถึงส่วนควบของอาคารโรงงานที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุน

2 การก่อตั้งกองทรัสต์

2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

- (ก) กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไคคอน เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม **พ.ร.บ. ทรัสต์** ซึ่งก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยการก่อตั้งทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อ**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**โอนเงินที่ได้จากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์** ด้วยความไว้วางใจให้**ทรัสต์**จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**
- (ข) กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของ**ทรัสต์**
- (ค) การจัดการ**กองทรัสต์** จะกระทำโดย**ทรัสต์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์** โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของ**ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการลงทุนใน**ทรัพย์สินของกองทรัสต์** และ**ทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย และการเก็บรักษา**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**

- (ง) **ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์**จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวม และเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

2.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

- (ก) **ชื่อกองทรัสต์** (ไทย)

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

- (ข) **ชื่อกองทรัสต์** (อังกฤษ)

TICON Real Estate Investment Trust

- (ค) **ชื่อย่อของกองทรัสต์**

TREIT

- (ง) **ประเภทกองทรัสต์**

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (จ) **อายุกองทรัสต์**

ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

- (ฉ) **วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์**

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ทั้งในและต่างประเทศ และนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ รับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลกำไรโดยวิธีอื่นใด ตาม**กฎหมายหลักทรัพย์** และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับ**หน่วยทรัสต์**ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ในครั้งแรก และภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดการจองซื้อและชำระเงินค่า**หน่วยทรัสต์** ในกรณีของการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ในครั้งต่อไป โดย**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**และผู้ลงทุน

ทั่วไปจะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ได้เมื่อปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ หลังจากตลาดหลักทรัพย์รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว

2.3 รายละเอียดและข้อตกลงของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ชื่อของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(ข) ที่อยู่ของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 13/1 ห้อง 1308 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

(ค) หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

02 679 6565

(ง) ข้อตกลงของผู้ก่อตั้งทรัสต์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ และเมื่อกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(จ) ข้อตกลงของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

2.4 รายละเอียดและข้อตกลงของทรัสต์

(ก) ชื่อของทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

(ข) ที่อยู่ของทรัสต์

175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

(ค) หมายเลขโทรศัพท์ของ**ทรัสต์**

0-2674-6400

(ง) ข้อตกลงของ**ทรัสต์**

ทรัสต์ตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็น**กองทรัสต์** ซึ่งผู้ก่อตั้ง**ทรัสต์**โอนให้แก่**ทรัสต์**ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้

2.5 ผู้รับประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**เป็นผู้รับประโยชน์ของ**กองทรัสต์**นี้

2.6 ทรัพย์สินที่จะให้เป็น**กองทรัสต์**

ทรัพย์สินที่จะให้เป็น**กองทรัสต์** ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้ง**ทรัสต์**ได้รับจากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ครั้งแรก เงินที่ผู้จัดการ**กองทรัสต์**ได้รับจากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ในครั้งต่อไป และทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**ได้ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพ์หรือทรัพย์สินอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุนครั้งแรก เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1

2.7 วันที่จัดตั้ง**กองทรัสต์**และสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้มีผลสมบูรณ์

กองทรัสต์ย่อมก่อตั้งขึ้นในวันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญาฉบับนี้ และผู้ก่อตั้ง**ทรัสต์**ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ให้แก่**ทรัสต์**

3 **หน่วยทรัสต์**

3.1 สิทธิในการได้รับประโยชน์จาก**กองทรัสต์**ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน เรียกว่า**หน่วยทรัสต์** ซึ่งให้สิทธิแก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์จาก**กองทรัสต์**

3.2 **กองทรัสต์**สามารถออก**หน่วยทรัสต์**ได้หลายชนิดตามที่**ทรัสต์**และผู้จัดการ**กองทรัสต์**จะพิจารณาเห็นสมควรต่อไป โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่มีการออก**หน่วยทรัสต์**หลายชนิดดังกล่าว จะมีการแบ่งชนิด**หน่วยทรัสต์**ที่สามารถปฏิบัติได้จริงและได้คำนึงถึงประโยชน์ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวม ตลอดจนผลกระทบที่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**แต่ละชนิดจะได้รับแล้ว และจะมีการกำหนดสิทธิประโยชน์ที่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**แต่ละชนิดจะได้รับเกี่ยวกับ

(ก) สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนและการได้รับเงินคืนทุนเพื่อเลิก**กองทรัสต์**

- (ข) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) กรณีอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนด
- 3.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 3.4 จำนวนหน่วยทรัสต์
- จำนวนหน่วยทรัสต์ ได้แก่ จำนวนหน่วยทรัสต์ในการออกเสนอขายครั้งแรก รวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์จากการออกเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งต่อไปทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ในการออกเสนอขายครั้งแรกมีจำนวน ● หน่วย
- 3.5 มูลค่ารวมหน่วยทรัสต์
- มูลค่ารวมหน่วยทรัสต์ ได้แก่ มูลค่ารวมหน่วยทรัสต์ในการออกเสนอขายครั้งแรก รวมกับมูลค่ารวมหน่วยทรัสต์จากการออกเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งต่อไปทั้งหมดซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ทั้งนี้ มูลค่ารวมหน่วยทรัสต์ในการออกเสนอขายครั้งแรกมีจำนวน ● บาท
- 3.6 ข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ก) บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ซึ่งในขณะที่ยกข้อจำกัดนี้ไว้สำหรับร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์
- (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้
- (1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทรัสต์ลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
- กองทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (ค) ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ซึ่งในขณะที่ยกข้อจำกัดนี้ไว้สำหรับร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ

กองทรัสต์ โดยให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (แล้วแต่กรณี)

- (ง) **ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด** ซึ่งในขณะที่ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.1 ข้อตกลงในการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ รวมถึงสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ (หากมี) ผูกพัน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** รวมถึงบุคคลใดๆ ที่ใช้สิทธิหรือประสงค์จะใช้สิทธิของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และถือว่า**ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** รวมถึงบุคคลใดๆ ที่ใช้สิทธิหรือประสงค์จะใช้สิทธิของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ดังกล่าว ได้เข้าทำและตกลงด้วยซึ่งข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ รวมถึงสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ (หากมี) และได้มอบอำนาจและตกลงให้**ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ดำเนินการทั้งหลายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ รวมถึงสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ (หากมี)

4.2 สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (ก) **ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่**
- (ข) สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์
- (1) **ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 16 ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใด ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่างๆ**
- (2) ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ **ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาดำเนินการคืนทุนเป็นเงินหรือเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่นๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่นๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินคืนได้ไม่เกินไปกว่าส่วนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์**

- (ค) สิทธิในการได้รับเงินคืนทุนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามข้อ 9

- (ง) สิทธิในการโอนหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 7

- (จ) สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 17

- (ฉ) สิทธิในการจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

- (ช) สิทธิอื่นๆ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์

4.3 ความรับผิดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น

- (ข) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหนี้ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหนี้ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น

4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นทรัสต์ส่วนตัวหรือลักษณะอื่นๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน

4.5 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์

การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์

4.6 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

- 4.7 ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

5 การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์

- 5.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์เอง ทรัสต์จะปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ โดยอนุโลม

- 5.2 ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ และเป็นผู้ที่ตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์และเป็นผู้ดำเนินการจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

- 5.3 ทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(ก) รายละเอียดทั่วไปประกอบด้วย

- (1) ชื่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์
- (3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)

(ข) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายประกอบด้วย

- (1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบทรัสต์และออกใบทรัสต์แทนหรือออกใบทรัสต์ใหม่ (ถ้ามี)
- (5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

- 5.4 ทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง

5.5 การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ใน **ทะเบียนหน่วยทรัสต์** หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ถือว่า**ทรัสต์**ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

5.6 **นายทะเบียนหน่วยทรัสต์**มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อใน**ทะเบียนหน่วยทรัสต์**ในกรณีที่มีการถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อจำกัดในการถือ**หน่วยทรัสต์**ในข้อ 3.6 หรือไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

6 การออกเอกสารแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**

ในการออกเอกสารแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**หรือ**ใบทรัสต์** ผู้จองซื้อ**หน่วยทรัสต์**สามารถเลือกขอรับ**ใบทรัสต์**ในชื่อของผู้จองซื้อ**หน่วยทรัสต์** (Scrip System) หรือจะเลือกใช้บริการของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยฝาก**หน่วยทรัสต์**ไว้ในบัญชีหลักทรัพย์ (Scripless System) ก็ได้ โดยระบุให้ชัดเจนในใบจองซื้อ ทั้งนี้ รายละเอียดการดำเนินการกรณีออก**ใบทรัสต์**และกรณีฝาก**หน่วยทรัสต์**ไว้ในบัญชีหลักทรัพย์มีดังต่อไปนี้

6.1 กรณีออก**ใบทรัสต์**

(ก) การออก**ใบทรัสต์**ในกรณีทั่วไป

(1) **นายทะเบียนหน่วยทรัสต์**จะทำการบันทึกชื่อผู้จองซื้อ**หน่วยทรัสต์**ที่ได้รับการจัดสรร**หน่วยทรัสต์**เรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ใน**ทะเบียนหน่วยทรัสต์**ตามรายละเอียดในใบจองซื้อ**หน่วยทรัสต์** เมื่อผู้จองซื้อ**หน่วยทรัสต์**ได้ชำระเงินค่าซื้อ**หน่วยทรัสต์**ครบถ้วนแล้ว

(2) **นายทะเบียนหน่วยทรัสต์**จะจัดทำ**ใบทรัสต์**เพื่อเป็นหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**ตามแบบที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 2 ของสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่เลือกรับ**ใบทรัสต์** โดย**ใบทรัสต์**จะได้รับการส่งให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อและที่อยู่ที่จะระบุไว้ในใบจองซื้อ**หน่วยทรัสต์**ภายใน [●] วันทำการ นับแต่วันปิดการจองซื้อ

(ข) การออก**ใบทรัสต์**ในกรณีมีการโอน**หน่วยทรัสต์**

ในกรณีมีการโอน**หน่วยทรัสต์** **นายทะเบียนหน่วยทรัสต์**จะออก**ใบทรัสต์**ฉบับใหม่ให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ภายใน [●] วันทำการ นับแต่วันที่**นายทะเบียนหน่วยทรัสต์**ได้ทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนใน**ทะเบียนหน่วยทรัสต์**ตามข้อ 7.1(ก)

(ค) การออก**ใบทรัสต์**กรณีที่**ใบทรัสต์**สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ

(1) ในกรณีที่**ใบทรัสต์**สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ **ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่เลือกขอรับ**ใบทรัสต์**สามารถยื่นคำขอให้**นายทะเบียนหน่วยทรัสต์**ออก**ใบทรัสต์**ฉบับใหม่เพื่อทดแทน**ใบทรัสต์**ที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญได้ โดย**นายทะเบียนหน่วยทรัสต์**จะออก

ใบทรัสต์ฉบับใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน [●] วันทำการนับแต่ได้รับคำร้องขอจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากเป็นกรณีที่ใบทรัสต์สูญหาย ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องแสดงหลักฐานการสูญหาย อาทิเช่น สำเนารายงานประจำวันรับแจ้งเป็นหลักฐานของสำนักงานตำรวจแห่งชาติ (ใบแจ้งความ) ต่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เพื่อขอรับใบทรัสต์ฉบับใหม่ ตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

- (2) ในการออกใบทรัสต์ฉบับใหม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการออกใบทรัสต์ฉบับใหม่ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

6.2 กรณีฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีหลักทรัพย์

- (ก) ทรัสต์หรือผู้ที่ทรัสต์มอบหมายให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามรายละเอียดในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์เมื่อผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว
- (ข) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อผู้จองซื้อที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์
- (ค) ในกรณีของการนำหน่วยทรัสต์ฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยทรัสต์ฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อผู้จองซื้อนั้น นายหน้าค้าหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่างๆ เพื่อแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง

7 การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน

7.1 การโอนหน่วยทรัสต์สามารถทำได้สองวิธี คือ การโอนหน่วยทรัสต์ในระบบมีใบทรัสต์ และการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์

- (ก) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบมีใบทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยทรัสต์ไปยังนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยทรัสต์ที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะกำหนด การโอนหน่วยทรัสต์ให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(ข) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร่ไบทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร่ไบทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

7.2 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 3.6 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์อาจปฏิเสธการโอนหน่วยทรัสต์ในส่วนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 3.6

8 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจและเป็นผู้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

8.2 กองทรัสต์สามารถเพิ่มทุนได้เมื่อมีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

- (ก) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (ข) เพื่อดำเนินการก่อสร้าง ต่อเติม ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาด หรือความต้องการของลูกค้า หรือเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ค) เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนมาชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์
- (ง) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- (จ) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ฉ) วัตถุประสงค์อื่นตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร

8.3 ประเภทของการเพิ่มทุน

กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนได้ในลักษณะที่เป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป หรือการเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

8.4 กระบวนการเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์การก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ โดยกระบวนการเพิ่มทุนสำหรับการเพิ่มทุนแต่ละประเภท มีดังนี้

(ก) กรณีการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีที่กำหนดไว้ในข้อ 17 เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ใน 4 (สี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) หากเป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
- (3) เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยระบุข้อมูลที่มีในหนังสือเชิญประชุมเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณา
- (4) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยต้องจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่มีสาระสำคัญไม่ต่างจากฉบับร่างที่ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้แก่ผู้ลงทุน
- (5) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)
- (6) การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

(ข) กรณีเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีที่กำหนดไว้ในข้อ 17 เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ใน 4 (สี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (2) หากเป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
 - (3) เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยระบุข้อมูลที่มีในหนังสือเชิญประชุมเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณา
 - (4) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยต้องจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่มีสาระสำคัญไม่ต่างจากฉบับร่างที่ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้แก่ผู้ลงทุน
 - (5) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน จะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)
- (ค) ภายใต้บังคับข้อ 10.5 ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อไปลงทุนในทรัพย์สิน หากกองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติดังนี้
- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์
 - (2) หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้นั้นเนื่องจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
- 8.5 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมซึ่งได้ผ่านกระบวนการวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่ได้กำหนดในข้อ 10.3(ข) และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 14
- 8.6 ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันกระบวนการเพิ่มทุนเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความ

เห็นชอบจาก**ผู้ถือหุ้นบริษัท**แล้ว หากกระบวนการเพิ่มทุนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญ แก่**ผู้ถือหุ้นบริษัท**

9 การลดทุนชำระแล้วของ**กองทรัสต์**

9.1 **ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้มีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของ**กองทรัสต์**

9.2 **กองทรัสต์**สามารถลดทุนชำระแล้วได้เมื่อมีวัตถุประสงค์ในการลดทุนชำระแล้วดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อ**กองทรัสต์**มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า**กองทรัสต์**ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว
- (ข) มูลค่าทรัพย์สินหลักของ**กองทรัสต์**ลดลงจากการประเมินมูลค่า หรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (ค) **กองทรัสต์**มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (ง) **กองทรัสต์**มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของ**กองทรัสต์**ตามรายการเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่**ผู้ถือหุ้นบริษัท**
- (จ) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์บางรายการ และมีเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้รับจากการเสนอขายหน่วย**ทรัสต์**
- (ฉ) กรณีอื่นใดที่**ผู้ถือหุ้นบริษัท**มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของ**กองทรัสต์**ได้
- (ช) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

9.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว มีดังนี้

- (ก) การลดทุนชำระแล้วของ**กองทรัสต์**จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** และกฎหมายหลักทรัพย์
- (ข) ในการลดทุนชำระแล้วของ**กองทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วย**ทรัสต์**ให้ต่ำลงเท่านั้น
- (ค) ที่ประชุม**ผู้ถือหุ้นบริษัท**จะต้องมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ใน 4 (สี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของ**ผู้ถือหุ้นบริษัท**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้ว เว้นแต่ในกรณีการลดทุนตามเหตุที่กำหนดในข้อ 9.2(ก) - 9.2(จ) **ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถดำเนินการลดทุน

ชำระแล้วได้โดยไม่ต้องมีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือเป็นการลดทุนชำระแล้วตามเหตุอื่นใดที่ไม่จำเป็นต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้น

- (ง) เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นตามข้อ 9.3(ค) แล้ว หรือกรณีเป็นการลดทุนชำระแล้วตามเหตุที่กำหนดในข้อ 9.2(ก) - 9.2(จ) หรือเป็นการลดทุนตามเหตุอื่นใดที่ไม่จำเป็นต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินที่ได้จากการลดทุนชำระแล้วคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์

- (2) [จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ทุกครั้งไว้ในเว็บไซต์ของทรัสต์หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด]

- (3) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ

9.4 ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน กระบวนการลดทุนเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นแล้ว หากกระบวนการลดทุนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหุ้น

10 การลงทุนของกองทรัสต์

10.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ พ.จ. 49/2555 และตามที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

10.2 การลงทุนของกองทรัสต์มีสองประเภท คือ การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ และการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

10.3 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- (ก) นโยบายลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งข้อจำกัดการลงทุน มีดังต่อไปนี้

- (1) **กองทรัสต์**มีนโยบายการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะ**เข้าลงทุนเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏตามเอกสารแนบ 1 และตามที่ได้รับการแก้ไขเป็นครั้งคราว
- (2) **กองทรัสต์**มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่**สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก**
- (3) ในกรณีที่เป็นกรได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือเป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (4) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม**
- (5) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถจำหน่าย**อสังหาริมทรัพย์**ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) หรืออาจมีผลให้**กองทรัสต์**มีหนี้ที่มากกว่าหนี้ที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อ**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
- (6) **อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก** ที่ได้มาพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของ**มูลค่าหน่วยทรัสต์**ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามีในแต่ละครั้ง) รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (หากมี)
- (7) **กองทรัสต์**อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ภายหลังการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ**กองทรัสต์**ด้วย

- (8) **อสังหาริมทรัพย์**ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าเป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขอออกและเสนอขายหน่วย**ทรัสต์** โดยบริษัทประเมินมูลค่า**ทรัสต์**สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างน้อย 2 (สอง) ราย
- (9) เฉพาะการลงทุนใน**ทรัสต์**สินหลักในครั้งแรก **อสังหาริมทรัพย์**ที่ได้มามีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท
- (10) ในกรณีที่มีจำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วย**ทรัสต์**น้อยกว่ามูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุน ผู้จัดการกอง**ทรัสต์**จะต้องแสดงต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**
- (11) กรณีเป็นการลงทุนใน**ทรัสต์**สินหลักของกอง**ทรัสต์**โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ตามข้อ 10.3(ก)(1) - 10.3(ก)(10) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกอง**ทรัสต์**ตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ก. กอง**ทรัสต์**ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ซึ่งในขณะที่ทำสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ได้แก่อัตราส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - ข. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้**ทรัสต์**และผู้จัดการกอง**ทรัสต์**สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กอง**ทรัสต์**ลงทุนใน**ทรัสต์**สินหลักนั้นโดยตรง
- (12) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์** หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่า**ทรัสต์**สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- (๒) วิธีการได้มาซึ่ง**ทรัสต์**สินหลักและอุปกรณ์
- (1) ผู้จัดการกอง**ทรัสต์**จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่ง**ทรัสต์**สินหลักแต่ละครั้ง
 - ก. ต้องตรวจสอบหรือสอบสวน (การทำ due diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ**ทรัสต์**สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกอง**ทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

- ข. ประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**อย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 13
 - ค. ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อ**ทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**
- (2) การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- ก. การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติมต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์** มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - ข. ได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ค. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติมที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่า**ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์**ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (board of directors) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
 - ง. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติมที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่า**ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์** ต้องได้รับมติของที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ใน 4 (สี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การคำนวณมูลค่าของ**ทรัพย์สินหลัก**ข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สิน**ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้**กองทรัสต์**พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึง**ทรัพย์สิน**ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการดังกล่าว
 - จ. ในการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**
 - 1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ในการจัดให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 10.3(ข)(2)ก พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- 2) **ทรัสต์**มีหน้าที่เข้าร่วมประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ค) วิธีการจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**ตามข้อ 13
- (2) การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ต้องกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 10.3(ข)(2)ก มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 10.3(ข)(2)ข - 10.3(ข)(2)ง และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติที่ประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 10.3(ข)(2)
- (3) การจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ที่เข้าลักษณะการจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**นั้น หรือการจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดใน ข้อ 10.3(ค)(2) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย

10.4 การลงทุนในทรัพย์สินอื่น

กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์ได้ดังนี้

- (ก) ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่**กองทรัสต์**จะลงทุน

กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารสภาพคล่องหรือหาดอกผลจาก**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**ได้ดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกันดังกล่าว ต้องมีลักษณะเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- ก. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - ข. กองทุนรวมต่างประเทศที่มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - ค. กองทุนรวมต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังนี้
- ก. Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - ข. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทุนสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือทุนสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - ค. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของ **กองทรัสต์**
- (11) หุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้า**ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์** ซึ่งสัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิง กับผลประกอบการของ**ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์** และเป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อ ประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (golden share) ตามที่ได้กำหนด ไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น จำนวนไม่เกินหนึ่งหุ้น
- (12) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการตลาดทุนประกาศกำหนดทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการตลาดทุนประกาศกำหนด**

(ข) อัตราส่วนการลงทุน

อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามข้อ 10.4(ก) เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับ อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่ง **พ.ร.บ. หลักทรัพย์**

(ค) การดำเนินการอื่นๆ

ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่**กองทรัสต์**ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ ออกตามมาตรา 117 แห่ง**พ.ร.บ. หลักทรัพย์** โดยอนุโลม

10.5 เงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถใช้ดุลพินิจในการพิจารณากำหนดเงื่อนไขการลงทุนใน**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**เพื่อ ประโยชน์สูงสุดแก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ทั้งนี้ ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีการกำหนดเงื่อนไขดังกล่าว **ผู้จัดการ กองทรัสต์**จะต้องเปิดเผยเงื่อนไขการลงทุนดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

11 รายการเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 11.1 **กองทรัสต์**จัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก**โดยการ**ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์**และการจัดหาประโยชน์ที่ เกี่ยวเนื่องกับการ**ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์**รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**บางส่วน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**
- 11.2 **กองทรัสต์**มีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้**กองทรัสต์**เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกเหนือจากการ **ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์** หรือการจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการ**ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์** รวมถึง แต่ไม่จำกัด เฉพาะการจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**บางส่วน หรือการบริหารจัดการ**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**เพื่อให้เกิด ประโยชน์สูงสุดแก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

- 11.3 ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะให้**เช่าอสังหาริมทรัพย์**แก่บุคคลที่จะนำ**อสังหาริมทรัพย์**นั้นไปประกอบธุรกิจที่**กองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการได้เอง ต้องมีข้อตกลงที่กำหนด**ค่าเช่า**ส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงิน**ค่าเช่า**สูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงิน**ค่าเช่า**ที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 11.4 ห้ามมิให้**กองทรัสต์**ให้**เช่าอสังหาริมทรัพย์**แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำ**อสังหาริมทรัพย์**นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง จะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่า**อสังหาริมทรัพย์**ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 11.5 **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดูแลรักษา**ทรัพย์สินหลัก**ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการทำให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่**กองทรัสต์**ลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**นั้นด้วย การประกันภัยที่เพียงพออย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับ**อสังหาริมทรัพย์** และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก**อสังหาริมทรัพย์**หรือจากการดำเนินการใน**อสังหาริมทรัพย์**
- 11.6 ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะจัดหารายได้ประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**โดยการให้**เช่าอสังหาริมทรัพย์**แก่เจ้าของเดิม **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องกำหนด**ค่าเช่า**ที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในอัตราที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- 12 การกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์** และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**
- 12.1 **กองทรัสต์**อาจกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการต่างๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การออกตราสารประเภทต่างๆ อาทิเช่น ตราสารหนี้ ตัวเงิน หุ้นกู้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมโดยมี**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**เป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมหรือไม่ก็ตาม
- 12.2 **กองทรัสต์**อาจกู้ยืมเงินได้เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**เป็นสำคัญ
- (ก) เพื่อลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**หรือสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**
 - (ข) เพื่อลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**หรือสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**เพิ่มเติม
 - (ค) เพื่อลงทุนใน**ทรัพย์สิน**อื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็น**ทรัพย์สินหลัก**
 - (ง) เพื่อดำเนินการก่อสร้าง ต่อเติม ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซม**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**หรือ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หารายได้ประโยชน์ หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาด หรือความต้องการของลูกค้า หรือเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรือก่อสร้าง หรือต่อเติมอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ**กองทรัสต์**หรือที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่าเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาด ความต้องการของลูกค้า หรือเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรือ

- (จ) เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมที่**กองทรัสต์**มีอยู่กับเจ้าหนี้ต่างๆ (Refinance) หรือเพื่อนำไปชำระหนี้หรือภาระผูกพันของ**กองทรัสต์**
- (ข) เพื่อดำเนินการอื่นใดหรือเพื่อเหตุจำเป็นอื่นใดตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**
- (ข) เพื่อดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับอนุมัติจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ/หรือ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** และ/หรือ **คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด**

12.3 การกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ตามข้อ 12.1 อยู่ภายใต้ข้อจำกัดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินดังต่อไปนี้

- (ก) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ในกรณีที่ต่อมามีภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**)
- (ข) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ในกรณีที่ต่อมามีภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**)

12.4 **กองทรัสต์**อาจก่อภาระผูกพันได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**ดังต่อไปนี้

- (ก) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่**กองทรัสต์**สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การนำ**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม
- (ข) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- (ค) การก่อภาระผูกพันในลักษณะตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ/หรือ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** และ/หรือ **คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด**

- 12.5 ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือ**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**หรือเพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์** หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน การขอรับความสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ หรือการนำ**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**ไปเป็นหลักประกันในการดำเนินการดังกล่าว และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่**ทรัสต์**
 - (ข) **ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ลงนามร่วมกันในการเข้าทำสัญญากู้ยืม สัญญาขอรับความสนับสนุนทางการเงิน สัญญาหลักประกันเพื่อก่อภาระผูกพันเหนือ**ทรัพย์สินของกองทรัสต์** หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพันแก่**ทรัพย์สินของกองทรัสต์** และ/หรือสัญญาหรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 12.6 **กองทรัสต์**อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อหรือขอรับความสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันเงิน หรือการก่อภาระผูกพัน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การเข้าทำสัญญาหลักประกันเพื่อนำ**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**ไปเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อหรือขอรับความสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันเงิน หรือตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพันแก่**ทรัพย์สินของกองทรัสต์** และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ**ทรัสต์**ได้
- 13 การประเมินมูลค่า**ทรัพย์สิน**
- 13.1 **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะแต่งตั้ง**บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**ที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักจำนวน 2 (สอง) ราย เพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือน ก่อนวันที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ยื่นคำขอเสนอขายหน่วย**ทรัสต์** ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.**
- 13.2 ก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะแต่งตั้ง**บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**ที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักจำนวน 1 (หนึ่ง) รายเพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 13.3 ในกรณีดังต่อไปนี้ **บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน
- (ก) เมื่อ**กองทรัสต์**จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี
 - (ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่**มีการประเมินมูลค่า**เต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

- (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของ**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (ง) เมื่อ**ทรัสต์**หรือ**ผู้สอบบัญชี**ของ**กองทรัสต์**ร้องขอ
- 13.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง
- 13.5 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- 14 การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ทรัสต์** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ทรัสต์** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
- 14.1 การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ทรัสต์** หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ทรัสต์**
- การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ทรัสต์** หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ทรัสต์** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 20.10
- 14.2 การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
- (ก) การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์** มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบการอนุมัติ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูล ต้องผ่านการดำเนินการดังนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่**เป็น**ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์**ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
 - (3) ในกรณีที่**เป็น**ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุม**ผู้ถือหุ้น**หน่วย**ทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ใน 4 (สี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของ**ผู้ถือหุ้น**หน่วย**ทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (ค) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (ง) กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติที่ประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** หน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**มีดังต่อไปนี้
- (1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตาม 14.2(ก) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (2) **ทรัสต์**ต้องเข้าร่วมประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ด้วย ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวจะได้รับการแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
- (จ) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 14.2(ข) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 14.2(ง)

15 การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

- 15.1 **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ **กองทรัสต์**ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของ**กองทรัสต์**ให้แก่**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดเผยหน่วย**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 15.2 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่ทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของ**กองทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด

15.3 การคำนวณและการเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- (ข) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ตามวิธีดังนี้
- (1) ให้ใช้ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดแล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันที่มีการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณ โดยการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักประเภทอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ (หากมี) หรือทรัพย์สินอื่นนอกจากข้อ 15.3(ข)(1) ราคาต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด
 - (3) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้
- ก. คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
- ข. คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง ในกรณีที่มิใช่ผลจากการปัดเศษดังกล่าวข้างต้น ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์

16 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 16.1 กองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 (สอง) ครั้ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้งได้
- 16.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
- 16.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

17 การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

17.1 วิธีการขอมติผู้ถือหุ้นบริษัท

วิธีการขอมติผู้ถือหุ้นบริษัท ให้ขอมติด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเท่านั้น เว้นแต่กรณีมีประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนอนุญาตให้มีการขอมติผู้ถือหุ้นบริษัทโดยไม่ต้องมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทได้ ให้สามารถขอมติผู้ถือหุ้นบริษัทได้ตามวิธีที่อนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

17.2 เหตุในการขอมติผู้ถือหุ้นบริษัท

เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทมีดังต่อไปนี้

- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (ข) การออกตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้
- (ค) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นบริษัทตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท
- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- (ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- (ณ) การเลิกกองทรัสต์
- (ญ) เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- (ฎ) เหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

17.3 การจัดการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
หน่วยทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดการประชุมผู้ถือ

(ก) การประชุมสามัญประจำปี

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับ
แต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

(ข) การประชุมวิสามัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการ
กองทรัสต์ หรือเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ตามที่
กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

(2) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวน
หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้
ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการ
กองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจาก
ผู้ถือหน่วยทรัสต์

17.4 ผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการมอบฉันทะ

ผู้มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งจะประกอบไปด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นหรือบุคคลใดๆ (ผู้รับมอบฉันทะ) เพื่อเข้าร่วมประชุม
และออกเสียงลงคะแนนแทนตนได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งแบบของหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หนังสือมอบฉันทะต้องมอบให้แก่ประธานใน
ที่ประชุมหรือบุคคลอื่นตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ค) ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย หรือบุคคลซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ประชุมจะพิจารณาซึ่ง
ได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ให้เข้าร่วมประชุมเพื่อทำการชี้แจงและแสดง
ความเห็นต่อที่ประชุม

(ง) บุคคลใดๆ ที่ประธานในที่ประชุมอนุญาตให้เข้าร่วมประชุมในฐานะผู้สังเกตการณ์

17.5 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน** ให้จัดทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**ทราบไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่ใช้จัดประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**ตามวรรคหนึ่ง ต้องตั้งอยู่ในท้องที่อื่นเป็นที่ตั้งสำนักงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือจังหวัดใกล้เคียง

17.6 องค์ประชุม

ในการประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**ต้องมี**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**ทั้งหมด และต้องมี**หน่วยทรัสต์**นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ใน 3 (สาม) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม

17.7 ประธานในที่ประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ในกรณีที่ผู้ที่จะทำหน้าที่ประธานไม่มาประชุมเมื่อล่วงเวลาไปแล้วถึง 15 (สิบห้า) นาที ให้ที่ประชุมลงมติเลือก**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**รายหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

17.8 วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อ 1 (หนึ่ง) **หน่วยทรัสต์**ที่ตนถือ โดย**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

17.9 การเลื่อนประชุม

(ก) ในการประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**ไม่ว่าครั้งใด หากปรากฏว่าเมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 60 (หกสิบ) นาที ยังมี**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม ประธานในที่ประชุมจะต้องสั่งยกเลิกประชุม

(ข) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้เรียกประชุม ให้ประธานในที่ประชุมเลื่อนการประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**ไปประชุมในวัน เวลา และสถานที่ซึ่งประธานกำหนด โดยวันนัดประชุมใหม่จะต้องอยู่ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันแต่ไม่เกิน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันนัดประชุมเดิม ทั้งนี้ เว้นแต่**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**จะตกลงกันให้ไม่มีการเรียกประชุมใหม่ นอกจากนี้เรื่องที่พิจารณาและลงมติในที่ประชุมครั้งใหม่จะต้องเป็นเรื่องเดิมที่อาจพิจารณาได้โดยชอบในการประชุมครั้งก่อนเท่านั้น

- (ค) ในกรณีที่**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**เป็นผู้ขอให้เรียกประชุม จะไม่มีการเรียกประชุมใหม่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.9(ข)
- (ง) ในกรณีที่เป็นการประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ซึ่งได้เรียกประชุมเนื่องจากการประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ในครั้งก่อนขาดองค์ประชุม จะไม่มีการเรียกประชุมใหม่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.9(ข) เว้นแต่เป็นการประชุมสามัญประจำปี
- 17.10 หนังสือเรียกประชุมสำหรับการประชุมครั้งใหม่ที่จะจัดขึ้นเนื่องจากการประชุมครั้งก่อนขาดองค์ประชุมนั้น จะต้องจัดส่งภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนนัดประชุมครั้งใหม่ โดยอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 17.5 แต่ต้องระบุงค์ประชุมสำหรับการประชุมครั้งใหม่ไว้ในหนังสือเรียกประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ด้วย
- 17.11 มติของ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** เป็นดังต่อไปนี้
- (ก) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (ข) ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ใน (สี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่า**ทรัพย์สินรวม**ของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุนหรือการลด**ทุนชำระแล้ว**ของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**
 - (6) การเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**
 - (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ
 - (8) การเลิกกองทรัสต์
- 17.12 มติของ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้ง

ทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่าที่ดินนั้นไม่มีผลบังคับ

18 การจำกัดสิทธิและการจัดการกับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

18.1 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ใด ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 3.6 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

18.2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วน of หน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 3.6 ดังนี้

(ก) ในการออกเสียงลงคะแนนในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ

(1) จะไม่นับคะแนนเสียงในส่วน of หน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ถือเกินกว่าอัตราที่กำหนดดังกล่าว

(2) จะไม่นับคะแนนเสียงในส่วน of หน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

(ข) เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนด มีคำสั่ง หรือผ่อนผันเป็นประการอื่น ในการรับประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ เงินปันผล ในส่วน of หน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ถือเกินกว่าอัตราที่กำหนดดังกล่าว โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวถัดไป

19 การซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดการจองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ ในกรณีของการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งต่อไป

20 ทรัสต์

20.1 คุณสมบัติของทรัสต์

ทรัสต์ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

20.2 ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็น**ทรัสต์** ได้ยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็น**ทรัสต์**สำหรับ**กองทรัสต์**ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ **ทรัสต์**มีสิทธิตามกฎหมายเหนือ**กองทรัสต์**ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

20.3 ค่าตอบแทน**ทรัสต์**

- (ก) ค่าตอบแทน**ทรัสต์**กำหนดเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) ต่อปีของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์** ซึ่ง ณ วันที่ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้อัตราร้อยละ [●] ต่อปีของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์** โดยมีอัตราค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ [●] บาทต่อเดือน โดยค่าตอบแทน**ทรัสต์**จะได้รับการจ่ายจาก**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**เป็นรายเดือนในวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดย**ทรัสต์**จะตรวจสอบค่าตอบแทนของ**ทรัสต์**ในแต่ละเดือนที่คำนวณโดย**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยใช้**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์**ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ อัตราการคำนวณและวิธีการจ่ายค่าตอบแทน**ทรัสต์**อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่**คู่สัญญา**ทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกัน
- (ข) ค่าตอบแทน**ทรัสต์**ข้างต้น ยังไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาอื่นๆ ที่แต่งตั้งโดย**ทรัสต์** และ**ทรัสต์**จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการตรวจสอบทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์** โดย**ทรัสต์**สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจาก**กองทรัสต์**ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่างๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน [●] บาทต่อครั้ง (ถ้ามี)
- (ค) อัตราค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของ**ทรัสต์**ข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ถือเป็นการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หากค่าใช้จ่ายของ**ทรัสต์**อันเกี่ยวกับการให้บริการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องเพิ่มขึ้นหรือลดลง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตรา และ/หรือวิธีการเรียกเก็บค่าบริการที่**ทรัสต์**ต้องชำระแก่บุคคลภายนอกที่จำเป็นเพื่อให้**ทรัสต์**สามารถดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ได้ เช่น ค่าบริการของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น โดยอัตราค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของ**ทรัสต์**ที่จะกำหนดขึ้น จะต้องเป็นอัตราที่ได้รับการยินยอมจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**

20.4 การทวงจ่ายเงินของ**ทรัสต์**เพื่อ**กองทรัสต์**

- (ก) ในการจัดการ**กองทรัสต์**หรือการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์**ตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือ**ทรัสต์**ต้องชำระเงินให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสต์**เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร **ทรัสต์**มีสิทธิได้รับเงินคืนจาก**กองทรัสต์**ได้
- (ข) สิทธิที่จะได้รับเงินคืนดังกล่าวเป็นบุริมสิทธิที่**ทรัสต์**มีอยู่ก่อน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือ**กองทรัสต์** และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิก**กองทรัสต์** และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องจำหน่าย**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**เพื่อให้มีเงินคืนแก่**ทรัสต์** **ทรัสต์**มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ แต่ต้องกระทำโดยสุจริต
- (ค) **ทรัสต์**ไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้จนกว่า**ทรัสต์**จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกอง**ทรัสต์**จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (ง) **ทรัสต์**จะได้รับชำระเงินทดรองจ่ายคืนจาก**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**อย่างน้อยเดือนละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่**ทรัสต์**ได้ส่งรายละเอียดการจ่ายเงินทดรองพร้อมสำเนาใบเสร็จ ให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** ทั้งนี้ ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีข้อสงสัยว่าเงินทดรองจ่ายดังกล่าวไม่ได้ถูกใช้ตามวัตถุประสงค์ในการก่อตั้ง**ทรัสต์**และตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์** และจำเป็นต้องขอคำชี้แจงหรือเอกสารหลักฐานใดๆ เพิ่มเติมจาก**ทรัสต์** ให้**ทรัสต์**ชี้แจงหรือส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันที่**ทรัสต์**ได้รับแจ้งให้ชี้แจงหรือส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมดังกล่าว

20.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ**ทรัสต์**

(ก) สิทธิของ**ทรัสต์**

(1) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์**ในการจัดการ**กองทรัสต์**

การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์**ในการจัดการ**กองทรัสต์**เป็นเรื่องเฉพาะตัวของ**ทรัสต์** **ทรัสต์**จะมอบหมายให้บุคคลอื่นมิได้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัว และไม่จำเป็นต้องใช้ความชำนาญทางวิชาชีพเพียง**ทรัสต์** หรือการดำเนินการอื่นใดที่**ทรัสต์**อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการได้ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนด

ในกรณีที่**ทรัสต์**มอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ในการจัดการ**กองทรัสต์** แทน**ทรัสต์** **ทรัสต์**ต้องดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวดำเนินการหรือปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ขัดกับ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินงานของ**กองทรัสต์**สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องและไม่เกิดผลเสียหายต่อกอง**ทรัสต์** ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับ**กองทรัสต์**อันเนื่องมาจากการกระทำของบุคคลดังกล่าว **ทรัสต์**ตกลงร่วมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่**กองทรัสต์**

(2) สิทธิในการได้รับเงินหรือ**ทรัพย์สิน**คืนจาก**กองทรัสต์**ของ**ทรัสต์**

ทรัสต์มีสิทธิในการได้รับค่าตอบแทน**ทรัสต์** และเงินทอนรองจ่ายคืนจาก**ทรัพย์สินของกองทรัสต์** ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

(ข) หน้าทีและความรับผิดชอบโดยทั่วไปของ**ทรัสต์**

- (1) **ทรัสต์**ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- (2) **ทรัสต์**ต้องเข้าร่วมประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องชักจูงและแจ้งให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) **ทรัสต์**ต้องจัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ลำเอียงผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุสมผลเพื่อให้มั่นใจว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
- (4) **ทรัสต์**ต้องแยกการเก็บรักษา**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของ**ทรัสต์**
- (5) **ทรัสต์**ต้องบังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง**กองทรัสต์**กับบุคคลอื่น
- (6) ในกรณีที่**ทรัสต์**เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้**ทรัสต์**แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะ**ทรัสต์**
- (7) **ทรัสต์**ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยระบบงานการติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของ**ทรัสต์** และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงานการติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของ**ทรัสต์** และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ค) หน้าทีเกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ **ทรัสต์**ต้องดำเนินการดังนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 20.5(ค)(1) ให้**ทรัสต์**ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตาม**พ.ร.บ. ทรัสต์** เพื่อดูแลรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม**พ.ร.บ. หลักทรัพย์** และ**พ.ร.บ. ทรัสต์** มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้**ทรัสต์**ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง**พ.ร.บ. ทรัสต์** ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม**พ.ร.บ. หลักทรัพย์** และ**พ.ร.บ. ทรัสต์** มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้**ทรัสต์**ดำเนินการแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง **พ.ร.บ.ทรัสต์**
- (ง) หน้าที่ในการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
 - (1) **ทรัสต์**ต้องติดตามดูแลให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์** และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
 - (2) **ทรัสต์**ต้องควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (3) **ทรัสต์**ต้องกำหนดและติดตามตรวจสอบให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจาก**ทรัพย์สินของกองทรัสต์** เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
 - (4) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้**ทรัสต์**ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. จัดทำรายงานเสนอต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

ข. ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**ตามที่เห็นสมควร

- (5) **ทรัสต์**ต้องปฏิบัติหน้าที่แทน**ผู้จัดการกองทรัสต์** ในกรณีที่ไม่มี**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือมีเหตุที่ทำให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ โดย**ทรัสต์**จะต้องจัดการ**กองทรัสต์**ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ทั้งนี้ **ทรัสต์**อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ**กองทรัสต์**แทนในระหว่างนี้ได้

(จ) การถือหน่วย**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**

- (1) **ทรัสต์**จะถือหน่วย**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**ที่ตนทำหน้าที่เป็น**ทรัสต์**ได้ไม่เกินอัตราที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**คณะกรรมการกำกับตลาดทุน** ประกาศกำหนด ซึ่งในกรณีที่**ทำสัญญา**ก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้เท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนหน่วย**ทรัสต์**ที่ได้จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ**กองทรัสต์** โดยนับรวมหน่วย**ทรัสต์**ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ**ทรัสต์**ด้วย เว้นแต่จะได้รับการผ่อนผันจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**คณะกรรมการกำกับตลาดทุน**
- (2) ในกรณีที่**ทรัสต์**เป็น**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** หาก**ทรัสต์**ต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** **ทรัสต์**จะคำนึงถึงและจะรักษาสถิติประโยชน์สูงสุดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงจะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้ง หรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**

(ฉ) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่น

ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ใน**พ.ร.บ. ทรัสต์** ประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้ง**ทรัสต์** และการเป็น**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

20.6 ข้อจำกัดความรับผิดชอบของ**ทรัสต์**

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์** **ทรัสต์**อาจขอความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ก่อนที่จะจัดการ**กองทรัสต์**เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ได้ และหาก**ทรัสต์**ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความระมัดระวัง ความซื่อสัตย์สุจริต และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**แล้ว **ทรัสต์**ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**เนื่องจากการจัดการ**กองทรัสต์**ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**นั้น

20.7 การเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์** อาจมีขึ้นได้ด้วยเหตุดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อ**ทรัสต์**ลาออกจากการทำหน้าที่**ทรัสต์**โดยสมัครใจ โดย**ทรัสต์**จะต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยัง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ทุกรายล่วงหน้าอย่างน้อย 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน หรือระยะเวลาอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด แล้วแต่ว่าระยะเวลาใดจะนานกว่า โดยการลาออกของ**ทรัสต์**มีผลเมื่อการแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่สำเร็จ
- (ข) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า**ทรัสต์**มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ**กองทรัสต์**และไม่อาจแก้ไขความขัดแย้งดังกล่าวให้หมดสิ้นไปได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน ให้**ทรัสต์**ลาออกและดำเนินการเพื่อให้มี**ทรัสต์**รายใหม่ โดยการลาออกของ**ทรัสต์**มีผลเมื่อการแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่สำเร็จ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในข้อ 20.9(ก)
- (ค) ในกรณีที่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**มีมติโดยเสียงข้างมากของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่กำหนดแล้วทั้งหมดของ**กองทรัสต์**ให้ถอดถอน**ทรัสต์** ทั้งนี้ การแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในข้อ 20.9(ก)
- (ง) ในกรณีที่**ทรัสต์**ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามพ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เรื่องคุณสมบัติของ**ทรัสต์**ของ**ทรัสต์**เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้**ทรัสต์**แจ้งให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบโดยเร็วและจัดการแก้ไขคุณสมบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่**ทรัสต์**ขาดคุณสมบัติดังกล่าว หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตรวจสอบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้**สำนักงาน ก.ล.ต.** ทราบภายใน 3 (สาม) วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น ในกรณีที่**ทรัสต์**มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัว**ทรัสต์**ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** แล้ว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่แทน**ทรัสต์**เดิมโดยเร็วที่สุดตามเงื่อนไขในข้อ 20.9(ก) ทั้งนี้ เว้นแต่**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (จ) ในกรณีที่**ทรัสต์**นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ**กองทรัสต์** หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ**กองทรัสต์**ไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์โดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกอง**ทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เรียกประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**เพื่อพิจารณาถอดถอน**ทรัสต์**
- (ฉ) เมื่อ**ทรัสต์**สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือเมื่อที่ประชุม**ผู้ถือหุ้น**ของ**ทรัสต์**มีมติให้เลิกกิจการบริษัท**ทรัสต์** ทั้งนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการเกี่ยวกับ**กองทรัสต์**เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่า**ทรัสต์**รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**
- (ช) เมื่อ**ทรัสต์**ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหาร**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**ที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของ**ทรัสต์** และ/หรือ**ทรัพย์สิน**ของ**ทรัสต์**ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ดำเนินการเกี่ยวกับ**กองทรัสต์**เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่า**ทรัสต์**รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**

- (ช) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของ **ทรัสต์** ว่าเป็นการทุจริต หรือประพฤติมิชอบอย่างร้ายแรงและแจ้งให้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป
- (ฉ) เมื่อ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

20.8 กรณีมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ด้วยความผิดของ **ทรัสต์** **ทรัสต์** จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** และ/หรือ **กองทรัสต์** รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนทรัสต์ ค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

20.9 การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่

- (ก) ในกรณีที่ต้องมีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ และยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์สำหรับ **กองทรัสต์** เพื่อทำหน้าที่แทน **ทรัสต์** รายเดิมภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ได้รับหนังสือบอกกล่าวการลาออกจาก **ทรัสต์** หรือวันที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** แจ้งการถอดถอน **ทรัสต์** หรือวันที่ที่ประชุม **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** มีมติให้ถอดถอน **ทรัสต์** หาก **ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้สำเร็จภายในเวลาดังกล่าว (“วันที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่สามารถตั้งทรัสต์ได้สำเร็จ”) **ทรัสต์** สามารถแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ เพื่อทำหน้าที่เป็นทรัสต์รายใหม่แทนตนได้ตามที่เห็นสมควร และหาก **ทรัสต์** ไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้สำเร็จภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่สามารถตั้งทรัสต์รายใหม่ได้สำเร็จ ให้ถือว่าเหตุในการเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้มีส่วนได้เสียอาจร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ **พ.ร.บ. ทรัสต์** ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนด

- (ข) ระหว่างที่การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ยังไม่แล้วเสร็จไม่ว่าด้วยสาเหตุใด **ทรัสต์** รายเดิมต้องปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ของ **กองทรัสต์** ต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของ **กองทรัสต์** ให้แก่ทรัสต์รายใหม่หรือตามคำสั่งของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อย

- (ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ **ทรัสต์** ต้องดำเนินการตามที่จำเป็นให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ **กองทรัสต์** และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการ **กองทรัสต์** ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ **กองทรัสต์** เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ **ทรัสต์** ผลิตลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่ และมอบ

หนังสือดังกล่าวให้ทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้ โดยหาก**ทรัสต์**ไม่ได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัสต์รายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัสต์รายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือ**กองทรัสต์**ได้

- (ง) ให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิและหน้าที่แทน**ทรัสต์** รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา เมื่อทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**
- (จ) ให้ทรัสต์รายใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ **สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ทราบว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทน**ทรัสต์** ภายใน [●] วัน นับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์** พร้อมทั้งแจ้งให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญา กับ **ทรัสต์** ว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทน**ทรัสต์**ดังกล่าวด้วย

20.10 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ**ทรัสต์**

- (ก) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่า**ทรัสต์**มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็น**ทรัสต์** และจะรับเป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**มิได้
 - (1) เป็นผู้ถือหุ้นใน**ผู้จัดการกองทรัสต์**เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
 - (2) มี**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นใน**ทรัสต์**เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ**ทรัสต์**ดังกล่าว
 - (3) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน**ทรัสต์**เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน**ผู้จัดการกองทรัสต์**
 - (4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของ**ทรัสต์**เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
 - (5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในลักษณะทำนองเดียวกับ (1) – (4) ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้**ทรัสต์**ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า**ทรัสต์**มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ**กองทรัสต์** ให้**ทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**ทรัสต์**กับ**กองทรัสต์**ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน ให้**ทรัสต์**ลาออกตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.7 แห่งสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ค) ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น **ทรัสต์**ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่า**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ทรัสต์**ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) **ทรัสต์** ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์** และหากมีกรณี ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** โดยรวม
- (2) **กองทรัสต์**จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้**ทรัสต์**ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จาก**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ทรัสต์**ซึ่งอาจทำให้**ทรัสต์**ไม่สามารถให้ ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ อย่างเป็นอิสระ เว้นแต่กรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะให้ความเห็นว่าธุรกรรมดังกล่าว เป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของ**กองทรัสต์** มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และเพื่อ ประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**

21 **ผู้จัดการกองทรัสต์**

21.1 คุณสมบัติของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เพื่อทำหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**

21.2 การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (ก) เมื่อการก่อตั้ง**ทรัสต์**มีผลสมบูรณ์ **ทรัสต์**จะแต่งตั้ง**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ให้เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดย**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ได้ตกลงเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** ตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**
- (ข) ในการที่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ ให้ถือว่า**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**หรือ **ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์**ได้ยินยอมในการแต่งตั้ง**ผู้ก่อตั้งทรัสต์** หรือบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจาก **สำนักงาน ก.ล.ต.** ให้เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**

21.3 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

- (ก) **ทรัสต์**ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** เพื่อตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ดังต่อไปนี้
 - (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ**กองทรัสต์** (Base Fee) หมายถึง ค่าตอบแทนรายเดือนจากการ บริหารจัดการ**กองทรัสต์**ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 (ศูนย์จุดห้าศูนย์) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) ของ**กองทรัสต์** โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) ของ **กองทรัสต์**ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ

- (2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) หมายถึง ค่าตอบแทนรายเดือนจากการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 (สี่) ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (3) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (4) ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวไม่เกิน 4 (สี่) เดือน
- (5) ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราว เว้นแต่กรณีการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก/ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อยบางรายการมีข้อกำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์รายการดังกล่าวได้
- (ข) **ทรัสต์จะตรวจสอบค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และชำระค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 21.3 ด้วยทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายในระยะเวลาดังนี้**
- (1) เป็นรายเดือนภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งใบแจ้งหนี้พร้อมการคำนวณค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถูกต้องให้แก่ทรัสต์ สำหรับกรณีตามข้อ 21.3(ก)(1) – 21.3(ก)(3)
- (2) 10 (สิบ) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งเอกสารใบแจ้งหนี้เกี่ยวกับค่านายหน้าให้แก่ทรัสต์ สำหรับกรณีตามข้อ 21.3(ก)(4)
- (3) 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ธุรกรรมการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เสร็จสมบูรณ์ สำหรับกรณีตามข้อ 21.3(ก)(5)

21.4 ขอบเขตงาน อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ขอบเขตงาน อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะขอบเขตงาน อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(ก) ขอบเขตงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

ขอบเขตงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้เป็นไปตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์** และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ เพื่อจัดการ**กองทรัสต์**ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันแก่**ทรัพย์สินของกองทรัสต์** การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ

- (1) วางแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**และ**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**อย่างมีประสิทธิภาพ และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้
- (2) วางแผนการกู้ยืมเงิน ภายใต้ข้อจำกัดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินตามข้อ 12.3 ของสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้

(3) [วางแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของ**กองทรัสต์**]

- (4) วางแผนการตลาด ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการจัดหาประโยชน์จาก**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**
- (5) พิจารณาและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้
- (6) จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอต่อ**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**และต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**
- (7) บริหารจัดการการหารายได้จาก**ทรัพย์สินของกองทรัสต์** การให้เช่า**ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์** และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับ**ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การหา**ผู้เช่ารายย่อย** การจัดการให้ผู้เช่ารายย่อยเข้าครอบครอง**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**และการอำนวยความสะดวกต่างๆ การเจรจาต่อรองกับ**ผู้เช่ารายย่อย**ในเรื่องการให้เช่า การยกเลิกการเช่า และการต่ออายุการเช่า และการพิจารณาเรื่องค่าเช่า
- (8) กำหนดนโยบายการจัดการและดูแลรักษา**ทรัพย์สินของกองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการรักษาความปลอดภัย จัดให้มีระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย การบำรุงรักษา และการปรับปรุงซ่อมแซม**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**
- (9) ประสานงานกับ**ผู้สอบบัญชี**ในการจัดเตรียมงบการเงินสำหรับ**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**
- (10) ดำเนินการต่างๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ การบริหาร**กองทรัสต์** และเรื่องอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์**

(ข) อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่โดยทั่วไป

- ก. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- ข. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูล แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- ค. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- ง. ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 8 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- จ. ดำเนินการลดทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 9 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

(2) หน้าที่ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- ก. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- ข. ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(3) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- ก. จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 10 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- ข. ดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้อง และมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

- ค. ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (due diligence) **อสังหาริมทรัพย์** ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนใน **อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- ง. จัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง **ทรัสต์ฉบับนี้**
- จ. ดูแลรักษา**ทรัพย์สินหลัก**ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการ ซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษา**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ให้อยู่ในสภาพดี
- ฉ. จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่**กองทรัสต์**ลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**นั้น โดยการประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับ **อสังหาริมทรัพย์** และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก**อสังหาริมทรัพย์**หรือจากการดำเนินการใน**อสังหาริมทรัพย์**
- ช. ให้ความช่วยเหลือในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**
- ซ. ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จาก**ทรัพย์สิน**ของ **กองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้**ทรัสต์**สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- ณ. จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**และ **ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์** แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของ **กองทรัสต์**ประจำปี

(4) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

- ก. ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยในการจัดเก็บเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่ จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี) และการออกไปกำกับสินค้า ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงินในนามของ**ทรัสต์**
- ข. อำนวยความสะดวกให้กับ**ทรัสต์** หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์** รวมถึงแต่ไม่ จำกัดเฉพาะผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจ**ทรัพย์สินหลัก** รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่**ทรัสต์** หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวร้องขอ
- ค. พิจารณาตรวจสอบสภาพของ**ทรัพย์สินหลัก**ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือ**ทรัสต์** รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบ**ทรัพย์สินหลัก**ให้แก่**ทรัสต์** เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

- ง. ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของ กองทรัสต์
- จ. บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึง เงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- ฉ. จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
- ช. เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (petty cash) หรือตามวัตถุประสงค์อื่นที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดทำและจัดส่ง รายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายใน ระยะเวลาที่สมควร
- ซ. จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- ฌ. ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัสต์ ใน เรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้ง คราว
- ญ. เก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์
- ฎ. ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และ ผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

(5) หน้าที่อื่นๆ

- ก. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้อง
 - 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - 2) มิให้ที่ปรึกษาผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วม พิจารณาในเรื่องนั้น
- ข. ดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

21.5 การจัดทำรายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือเอกสารต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูล รายงาน และ/หรือเอกสาร ดังต่อไปนี้

ลำดับที่	ข้อมูล รายงาน และ/หรือเอกสาร	ระยะเวลาในการนำเสนอต่อทรัสต์
1.	รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม	ก่อนวันครบกำหนดเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน
2.	รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ งบทดลองรายเดือน รวมถึงเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	ภายในวันที่ 15 (สิบห้า) ของเดือนถัดไป
3.	รายงานประจำไตรมาสในเรื่องสภาวะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสภาวะตลาดและจำนวนของลูกค้ำที่เข้ามาเยี่ยมชมทรัพย์สินหลักในแต่ละไตรมาส	ภายใน 60 (หกสิบ) วันหลังจากวันสิ้นสุดไตรมาสในแต่ละไตรมาส
4.	ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
5.	ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
6.	ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์
7.	เอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองหรืออยู่ในความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับ	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์

ลำดับที่	ข้อมูล รายงาน และ/หรือเอกสาร	ระยะเวลาในการนำเสนอทรัพย์สิน
	มอบหมายจาก ทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชีและ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบ	
8.	ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ของ กองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
9.	ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ ทรัพย์สิน เห็นว่า มีผลกระทบต่อ ทรัพย์สินของกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
10.	บัญชี ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการทบทวนบัญชีดังกล่าว	อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้งหรือ/และเมื่อ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีการเปลี่ยนแปลงโดยมีนัยสำคัญ
11.	รายงานในกรณีที่บุคลากรของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ กองทรัสต์ มีไม่เพียงพอหรือมีคุณสมบัติไม่เหมาะสมกับลักษณะงานที่ปฏิบัติ หรือมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ กองทรัสต์	โดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกิน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบเหตุที่ทำให้บุคลากรดังกล่าวมีไม่เพียงพอหรือมีคุณสมบัติไม่เหมาะสมกับลักษณะงานที่ปฏิบัติ หรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ กองทรัสต์
12.	รายงานในกรณีที่มีการแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มเติม	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายใหม่

21.6 การแต่งตั้ง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

- (ก) **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจมอบหมายให้บุคคลที่เหมาะสมบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตนได้ โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะคัดเลือก**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยจะมีการกำหนดมาตรการในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**อย่างเพียงพอตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหน้าที่ตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คำนายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมอื่นของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ให้แก่**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ด้วยทรัพย์สินของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** จัดเตรียมและดำเนินการต่างๆ ให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**

และทรัพย์สินของกองทรัสต์แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์

- (ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ค) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 10 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- (ง) ดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (จ) ดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดี
- (ฉ) จัดเตรียมสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง จัดเก็บและทำบัญชีค่าเช่า ค่าบริการ และเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการ และประเมินอัตราค่าเช่า ค่าบริการ และเงินประกันค่าเช่า และค่าบริการ
- (ช) ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยในการจัดเก็บเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียมค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี) และการออกไปกำกับสินค้าใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงินในนามของกองทรัสต์
- (ซ) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำและ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่ทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวร้องขอ
- (ฌ) ดำเนินการตามแผนการตลาด ปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดนโยบายจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมทรัพย์สินหลักตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ญ) พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินหลักให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ เมื่อมีการ

ทำหรือต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

- (ฎ) ติดตามและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามข้อตกลงทั้งหมดที่ผู้เช่ารายย่อยทำขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์อย่างเคร่งครัด
- (ฏ) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยการประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ให้ความช่วยเหลือในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ฉ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- (ฌ) ให้คำแนะนำผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว
- (ณ) ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ด) ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
- (ต) ดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

21.7 ความรับผิดชอบและข้อจำกัดความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

- (ก) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- (ข) ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

อย่างไรก็ดี แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

- (ค) ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความระมัดระวัง ความซื่อสัตย์สุจริต และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เนื่องจากการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นั้น

21.8 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมีขึ้นได้ด้วยเหตุดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดผลแล้ว
- (ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
- (ง) การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ
- (จ) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติให้เลิกกิจการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์

- (ข) เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (ข) เมื่อ**ทรัสต์**ถือครอง**ผู้จัดการกองทรัสต์**เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์** สัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. **ทรัสต์** ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายในหกสิบวันหลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจาก**ทรัสต์**ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

21.9 การแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่

- (ก) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้**ทรัสต์**ขอมติ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 21.8 และแต่งตั้งบุคคลที่**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้**ทรัสต์**ดำเนินการแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**โดยรวม
- (ข) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการ**กองทรัสต์**ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ**กองทรัสต์** เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่เก็บรักษาไว้

ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มิได้ดำเนินการดังกล่าว หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับ**กองทรัสต์**หรือ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับ**กองทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์** **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**อาจเรียกร้องค่าเสียหายจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**เพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**ได้

21.10 กรณีมีการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วยความผิดของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่**ทรัสต์** และ/หรือ **กองทรัสต์** รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยน**ผู้จัดการกองทรัสต์** ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่**ทรัสต์**ต้องติดต่อบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยน**ผู้จัดการกองทรัสต์** และค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

21.11 ไม่ว่ากรณีใดๆ หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ **ทรัสต์**จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของ กองทรัสต์หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ทั้งปวง โดย**ทรัสต์**อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

21.12 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ต้องใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์** และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

(ข) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีการจัดการกองทรัสต์อื่น **ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ดังกล่าวต้องไม่มีนโยบายการลงทุนที่เหมือนหรือใกล้เคียงกับนโยบายการลงทุนของ**กองทรัสต์**ตามข้อ 10.3(ก)

22 การบอกกล่าว

22.1 หนังสือบอกกล่าวหรือการติดต่อสื่อสารโดยวิธีอื่นภายใต้หรือเกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้จะต้อง

(ก) ทำเป็นลายลักษณ์อักษร

(ข) ทำเป็นภาษาไทย และ

(ค) ส่งโดยวิธีที่ยอมรับไปยังที่อยู่ที่ได้รับแจ้งไว้

22.2 วิธีที่ยอมรับ หมายถึง วิธีการใดๆ ที่ได้รับไว้ในแถวแรกของตารางด้านล่าง ส่วนตารางแถวที่สองจะระบุวันที่ถือว่าได้มีการบอกกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่หนังสือบอกกล่าวนั้นได้รับอยู่อย่างถูกต้องและส่งไปยังที่อยู่ที่ได้รับแจ้งไว้

(1) วิธีที่ยอมรับ	(2) วันที่ถือว่าได้มีการบอกกล่าว
ส่งโดยบุคคล	เมื่อได้ส่งไปที่ที่อยู่ที่ได้รับแจ้งไว้
ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน	2 (สอง) วันทำการนับแต่วันที่ได้ส่ง
ส่งทางโทรสาร	เมื่อมีการยืนยันการส่ง

22.3 ที่อยู่ที่ได้รับแจ้งไว้ของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย เป็นไปตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

ชื่อของ คู่สัญญา	ที่อยู่	หมายเลข โทรสาร	ที่อยู่อีเมล	เรียน
ผู้จัดการ กองทรัสต์	1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ ห้อง 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ทรัสต์	175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทร ใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

หรือที่อยู่ที่แจ้งไว้อื่นๆ ที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้บอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายเพื่อใช้แทนที่อยู่ที่ได้แจ้งไว้ข้างต้น ทั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อความสมบูรณ์ของหนังสือบอกกล่าวที่ได้ส่งไปแล้วก่อนหน้านี้ตามข้อนี้

23 การควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่นหรือการควบรวมกองทรัสต์กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

การควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่นหรือการควบรวมกองทรัสต์กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะสามารถทำได้ในกรณีที่มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ทำได้ ทั้งนี้ การควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่นหรือการควบรวมกองทรัสต์กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องและตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

24 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

24.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ก) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์

☒

(ข) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน

ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

(ค) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์

☒

- (ง) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**

[●]

- (จ) อื่นๆ

- (1) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**กับนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ตามอัตราที่**ทรัสต์** และ/หรือ นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด
- (2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ขอให้**ทรัสต์**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ดำเนินการให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 24.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

24.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**

- (ก) ค่าตอบแทน**ทรัสต์**

ในอัตราที่กำหนดในข้อ 20.3 ของสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้

- (ข) ค่าตอบแทน**ผู้จัดการกองทรัสต์**

ในอัตราที่กำหนดในข้อ 21.3 ของสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้

- (ค) ค่าธรรมเนียมผู้รับฝากทรัพย์สิน

ในอัตราไม่เกินร้อยละ [0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม)] ต่อปีของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมผู้รับฝากทรัพย์สินและเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ทุกเดือน โดยใช้**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์**ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ

- (ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**

ในอัตราไม่เกินร้อยละ [0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม)] ต่อปีของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**และเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ทุกเดือน โดยใช้**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์**ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ

- (จ) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

- (1) ในการเสนอขายครั้งแรก จะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน [●] บาท

(2) สำหรับการระดมทุนครั้งต่อไป จะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน [●]

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นตามที่จำเป็นและเหมาะสม โดยได้รับความเห็นชอบจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้มีการจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว และที่ปรึกษาทางการเงินเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ตามจำนวนที่จ่ายจริง เพื่อประโยชน์ในการให้คำปรึกษาตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพ เช่น ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย รวมทั้งค่าจัดส่งเอกสาร ค่าเดินทางและที่พักที่เกี่ยวข้องกับการนำเสนอข้อมูล เป็นต้น

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย**หน่วยทรัสต์** (รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee))

(1) ในการเสนอขายครั้งแรก จะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ [2.00 (สอง)] ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย

(2) การระดมทุนครั้งต่อไป จะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน [●]

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นตามที่จำเป็นและเหมาะสม โดยได้รับความเห็นชอบจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้มีการจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว และผู้จัดจำหน่ายเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ตามจำนวนที่จ่ายจริง เพื่อประโยชน์ในการจัดจำหน่าย**หน่วยทรัสต์** เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดจำหน่ายในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** ค่าใช้จ่ายดำเนินการนำเสนอข้อมูลต่อนักลงทุนสถาบันทั้งในและต่างประเทศ (ถ้ามี) รวมถึงค่าจัดทำและจัดส่งเอกสาร ค่าสถานที่ ค่าเดินทาง และค่าที่พัก ค่าใช้จ่ายดำเนินการเพื่อสอบถามปริมาณความต้องการซื้อ**หน่วยทรัสต์** และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจองซื้อ**หน่วยทรัสต์** เป็นต้น

อนึ่ง ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ตามจำนวนที่จ่ายจริงเพื่อประโยชน์ในการให้คำปรึกษาตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ (จ) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นตามที่จำเป็นและเหมาะสม โดยได้รับความเห็นชอบจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้มีการจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว และค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ตามจำนวนที่จ่ายจริงเพื่อประโยชน์ในการจัดจำหน่าย**หน่วยทรัสต์** ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ (จ) จะเป็นจำนวนรวมในอัตราไม่เกินร้อยละ [●] ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย

(ข) ค่าธรรมเนียม**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ในอัตราที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

(ข) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดูแล รักษา และจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าตกแต่ง และค่าสาธารณูปโภค ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นต้น รวมถึงค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสำรองหนี้สูญ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

ตามที่จ่ายจริง

- (ณ) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**

ตามที่จ่ายจริง

(ญ)

- (ฎ) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย นักลงทุนสัมพันธ์ และการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

- (1) ในการเสนอขายครั้งแรก

ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ [●] ต่อปีของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์** และไม่เกิน [●] บาท

- (2) ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก

ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ [●] ต่อปีของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์**ต่อครั้งในการ
เพิ่มทุนแต่ละครั้ง และไม่เกิน [●] บาทต่อปีบัญชี

(ฏ)

(จ)

- (ท) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- (1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้ง**กองทรัสต์** เช่น ค่าธรรมเนียมการขออนุญาต
เสนอขาย**หน่วยทรัสต์** ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน**หน่วยทรัสต์**เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้ง**กองทรัสต์**
การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น

ตามที่จ่ายจริง

- (2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด
หลักทรัพย์

ตามที่จ่ายจริง

- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี

ไม่เกินร้อยละ [●] ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- (4) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าผู้ตรวจสอบภายใน ค่าที่ปรึกษาหรือผู้ชำนาญเฉพาะทาง

ตามอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกับบุคคลดังกล่าว

- (5) ภาษี ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขาย จัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิทรัพย์สิน และหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ตามที่จ่ายจริง

- (6) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่จ่ายจริง

- (7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่า และ/หรือการสอบทานการประเมินมูลค่า

ไม่เกินร้อยละ [●] ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- (8)

- (9) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น

ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ [●] ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- (10) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

ตามที่จ่ายจริง

- (11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้นบริษัท โดย **บริษัทหรือผู้จัดการของบริษัท**

ตามที่จ่ายจริง

- (12) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำและจัดพิมพ์ใบจอง**ถือหุ้นบริษัท** **ใบบริษัท** ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ**บริษัท** และ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

ตามที่จ่ายจริง

- (13) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ข่าวสาร และ/หรือรายงาน**ถือหุ้นบริษัท** รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและค่าจัดส่งเอกสารดังกล่าว

ตามที่จ่ายจริง

- (14) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศ และรายงานต่างๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ** ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติม **แบบแสดงรายการข้อมูล** ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึง**ถือหุ้นบริษัท**

ตามที่จ่ายจริง

- (15) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม**ถือหุ้นบริษัท** เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดทำและค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

ตามที่จ่ายจริง

- (16) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายผลประโยชน์ พิเศษ และ/หรือลดทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการรับชำระหนี้**ถือหุ้นบริษัท** ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายปันผล ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบัญชี**บริษัท**กับธนาคาร เช่น ค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่ธนาคารเรียกเก็บ ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าสมุดเช็ค เป็นต้น

ตามที่จ่ายจริง

- (17) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม**แบบแสดงรายการข้อมูล**หรือสัญญา ก่อตั้ง**บริษัท** และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามที่จ่ายจริง

- (18) ค่าเอกสารทะเบียน**หน่วยทรัสต์** ค่าเอกสารการลงบัญชี**กองทรัสต์** ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**

ตามที่จ่ายจริง

(19)

- (20) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหาร**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์** เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยืมทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ**ทรัสต์**ที่ฟ้องร้องให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**เพื่อประโยชน์ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น

ตามที่จ่ายจริง

(21)

(22)

(23)

(24)

(25)

- (26) ภายใต้ข้อ 20.8 และ ข้อ 21.10 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการเลิก**กองทรัสต์** การเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์** หรือการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**

ตามที่จ่ายจริง

- (27) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีและผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของ**กองทรัสต์**จนถึงการจดทะเบียนเลิก**กองทรัสต์**ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.**

[●]

- (28) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของ**กองทรัสต์** รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

ตามที่จ่ายจริง

อัตราค่าธรรมเนียมในข้อ (๗) เป็นอัตราตามที่จ่ายจริงที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดท่านเองเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของ**กองทรัสต์** หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดท่านเองเดียวกัน ให้ถือเป็นภาระของ**กองทรัสต์**

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของ**กองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะพิจารณาตัดจ่ายทั้งจำนวนหรือทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของ**กองทรัสต์**เฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้นๆ ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

- (29)

- (30)

24.3 **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิในการเพิ่ม ลด ยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในข้อ 24.2 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ หากค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม ลด ยกเว้น ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ อย่างไรก็ดี ในการเรียกเก็บ เพิ่ม หรือ ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

24.4 **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิในการเพิ่ม ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราที่ระบุไว้ในข้อ 24.2 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้ โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายไม่เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในข้อ 24.2 ภายในรอบระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้ ก่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มดังกล่าว

(1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ เป็นเวลา 3 (สาม) วันติดต่อกัน และ

(2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้จัดจำหน่าย**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี) ที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขาย**หน่วยทรัสต์**

(ข) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในข้อ 24.2 ภายในรอบระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**

(ค) กรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเปลี่ยนแปลงหรือลดค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงตามข้อ 24.4(ก) – 24.4(ค) ข้างต้น **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะแจ้งให้**สำนักงาน ก.ล.ต.** ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว

25 การจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์

25.1 กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกเริ่มตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น มีผลสมบูรณ์ตามข้อ 2.7 และสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

25.2 ทรัสต์จะดูแลให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำงานการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบัญชี และเป็นไปตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย

26 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

26.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

26.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับ**ทรัสต์**สามารถแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ได้โดยการทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**เห็นสมควร โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามมาตรา 21 แห่ง**พ.ร.บ. ทรัสต์**
 - (ข) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการและบริหารจัดการใดๆ ของ**กองทรัสต์** กรณีที่มีการออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน คำเห็นชอบ การแก้ไข เพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง โดย**คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต.** คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้เปลี่ยนแปลงไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง หนังสือเวียน คำอนุมัติ คำผ่อนผัน คำเห็นชอบ การแก้ไข เพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง และ/หรือข้อบังคับที่ออกใหม่ดังกล่าว ทั้งนี้ การแก้ไข เพิ่มเติมดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 26.2(ง) โดยอนุโลม
 - (ค) การแก้ไขเพิ่มเติมในข้อผิดพลาดที่ชัดเจน และการแก้ไขเพิ่มเติมนั้นไม่กระทบสิทธิของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**
 - (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีอื่นๆ ซึ่งไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** หรือก่อให้เกิดความ รับผิดชอบมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายใดๆ มากเกินสมควรแก่ **กองทรัสต์**
- ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะไม่ทำให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**มีหน้าที่ในการจ่ายเงินสำหรับ**หน่วยทรัสต์** เพิ่มขึ้น หรือทำให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ต้องรับภาระหน้าเพิ่มเติม

26.3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีที่ต้องได้รับมติที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในข้อ 26.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องได้รับมติของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงดังต่อไปนี้

- (ก) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามมาตรา 21 แห่ง**พ.ร.บ. ทรัสต์** ต้องได้รับมติอย่างน้อย 3 (สาม) ใน 4 (สี่) ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 17 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- (ข) กรณีอื่นใดตามที่**ทรัสต์**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควร ซึ่งไม่กระทบสิทธิของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**อย่างมี นัยสำคัญ ต้องได้รับมติเสียงข้างมากของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 17 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

26.4 เมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ได้แก้ไข เพิ่มเติมให้**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังกล่าว และจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์** และ/หรือ **ทรัสต์**ได้ก่อขึ้น เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ เรียกเก็บจาก**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**

27 การเลิกกองทรัสต์

27.1 เหตุในการเลิกกองทรัสต์

- (ก) เมื่อจำนวน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย
- (ข) เมื่อมีการจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้**กองทรัสต์**ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่า**ทรัพย์สินรวม**ของ**กองทรัสต์** ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ดังกล่าว
- (ค) ที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**มีมติให้เลิก**กองทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ใน (4) สี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (ง) ในกรณีที่มีการควบรวม**กองทรัสต์**กับ**กองทรัสต์**อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิก**กองทรัสต์**
- (จ) ในกรณีที่ไม่สามารถแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ได้ ตามข้อ 20.9(ก) ของสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ฉบับนี้
- (ฉ) เฉพาะในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ครั้งแรก ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนใน**ทรัพย์สิน**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุนทั้งหมดทุกรายการตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูล แต่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ อันเป็นผลให้**ทรัพย์สิน**ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควรให้เลิก**กองทรัสต์**เพื่อประโยชน์ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวม แม้**ทรัพย์สิน**ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะพิจารณาให้ลงทุนจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของ**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**ของ**กองทรัสต์**
 - (1) **กองทรัสต์**ไม่สามารถลงทุนใน**ทรัพย์สิน**ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นบางรายการหรือทั้งหมดทุกรายการ เนื่องจาก**ทรัพย์สิน**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุนที่เป็น**อสังหาริมทรัพย์**ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูล หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถลงทุนใน**ทรัพย์สิน**ที่เป็น**อสังหาริมทรัพย์**ได้ และ/หรือ
 - (2) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับ**ทรัพย์สิน**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุนที่เป็น**อสังหาริมทรัพย์** ซึ่งมีผลให้**ทรัพย์สิน**ดังกล่าวด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถจัดหาประโยชน์ใน**ทรัพย์สิน**ดังกล่าวได้ และ/หรือ
 - (3) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อ**ทรัพย์สิน**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุนที่เป็น**อสังหาริมทรัพย์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของ**กองทรัสต์**
- (ช) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

27.2 กองทรัสต์เป็นอันระงับสิ้นไป และสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทั้งหลาย (หากมี) เป็นอันสิ้นผลไปในกรณีไม่สามารถนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 หรือภายในวันอื่นตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ตกลงร่วมกัน

27.3 การดำเนินการในการเลิกกองทรัสต์

(ก) เมื่อเหตุในการเลิกกองทรัสต์เกิดขึ้น

(1) ทรัสต์ต้องรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์โดยไม่ชักช้า โดยในการแจ้งเหตุในการเลิกกองทรัสต์จะต้องมีรายละเอียดขั้นต่ำตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ

(2) ทรัสต์ต้องแจ้งไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายถึงเหตุในการเลิกกองทรัสต์ วันเลิกกองทรัสต์ รวมทั้งขั้นตอนในการดำเนินการเลิกกองทรัสต์และการชำระบัญชีกองทรัสต์ ระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง และประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รายงานเหตุในการเลิกกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ดังกล่าว

ในกรณีที่มิเหตุเลิกกองทรัสต์ตามข้อ 27.1(จ) ผู้มีส่วนได้เสียอาจร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนด

27.4 กระบวนการในการเลิกกองทรัสต์

(ก) ทรัสต์จะดำเนินการชำระบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยรวบรวมทรัพย์สินเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ชำระหนี้ทั้งหลายของกองทรัสต์ โดยในการชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการชำระบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลอื่นที่เหมาะสมเพื่อเป็นผู้ชำระบัญชีในการดำเนินการชำระบัญชีดังกล่าวข้างต้น

(ข) จัดให้มีการทำงานการเงินของกองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์โดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ค) นับตั้งแต่วันเลิกกองทรัสต์ จะไม่มีการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ หรือออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

(ง) เมื่อทรัสต์ได้ชำระบัญชีของกองทรัสต์แล้วเสร็จ ทรัสต์จะต้องจัดทำรายงานการเสร็จสิ้นการชำระบัญชีเพื่อและแจ้งการเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงแจ้งไปยังหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี)

- (จ) เมื่อ**ทรัสต์**ได้แจกจ่ายเงินคืนทุนทั้งหมดให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**และจัดทำรายงานการเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้วเสร็จ ให้สัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**ทั้งหลาย (หากมี) เป็นอันสิ้นผลไป และให้**กองทรัสต์**ระงับสิ้นไป
- (ฉ) ในกรณีที่มิเหตุเลิก**กองทรัสต์** ตามข้อ 27.1(จ) เนื่องจากเกิดเหตุให้มีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามข้อ 20.7(ฉ) หรือ 20.7(ข) ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้ดำเนินการตามข้อ 27.4(ก) – 27.4(จ) แทน**ทรัสต์**

27.5 การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินในการชำระบัญชีของ**กองทรัสต์**

ในการชำระบัญชีของ**กองทรัสต์** ให้ดำเนินการชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรร**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**
- (ข) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (ค) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่ง**พ.ร.บ. ทรัสต์** ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติ**ทรัสต์** และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการ**กองทรัสต์ที่ทรัสต์** และ/หรือ **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีสิทธิเรียกเอาจาก**กองทรัสต์**ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทน**ทรัสต์** และ/หรือ **ผู้จัดการกองทรัสต์**
- (ง) หนี้สินของ**กองทรัสต์**
- (จ) ในกรณีที่ทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบให้ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ทั้งนี้ **ทรัสต์**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิดำรงเงินที่ได้จากการจำหน่าย**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**ตามที่จำเป็นเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมของ**ทรัสต์**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ ตามที่**ทรัสต์**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควร จนกว่าการชำระบัญชีของ**กองทรัสต์**จะแล้วเสร็จ

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หาก**กองทรัสต์**มี**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**คงเหลือ ให้**ทรัสต์**จัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

- 27.6 หาก**กองทรัสต์**สิ้นสุดลงในกรณีที่ไม่สามารถแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ได้ ตามข้อ 20.9(ก) ให้บุคคลที่ศาลแต่งตั้งให้เข้าจัดการ**กองทรัสต์** เป็นผู้ทำหน้าที่แทน**ทรัสต์**ในดำเนินการชำระบัญชีของ**กองทรัสต์**
- 27.7 ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของ**ทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์** และ/หรือ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** จะยังคงอยู่ตามที่จำเป็น จนกว่าการชำระบัญชีของ**กองทรัสต์**จะแล้วเสร็จ

28 **ข้อจำกัดการโอนสิทธิ**

คู่สัญญาไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาก่อตั้งรหัสฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น

29 **เบ็ดเตล็ด**

เอกสารแนบท้าย และ/หรือ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งรหัสฉบับนี้ (หากมี) ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

30 **ความสมบูรณ์ของสัญญา**

หากข้อความหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญานี้ไม่สมบูรณ์ เป็นโมฆะ ขัดต่อกฎหมาย หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าในกรณีใดๆ ให้ถือว่าข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญานี้ยังคงมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ **คู่สัญญา**ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อความหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญานี้ดังกล่าวเพื่อให้มีผลสมบูรณ์ ไม่ขัดต่อกฎหมาย หรือใช้บังคับได้ตามกฎหมายและตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

31 **การบังคับตามสิทธิ**

การที่**คู่สัญญา**ไม่ใช้สิทธิ ขยายระยะเวลา หรือผ่อนผันการบังคับตามสัญญานี้ ไม่ถือเป็นการละสิทธิตามสัญญานี้ไม่ว่าด้วยประการใดๆ และการใช้สิทธิใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามสัญญานี้ของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ไม่เป็นการกระทบกระเทือนหรือจำกัดสิทธิในการใช้หรือการบังคับตามสิทธิดังกล่าวต่อไป

32 **กฎหมายที่ใช้บังคับ**

สัญญาก่อตั้งรหัสฉบับนี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

เอกสารแนบ 1
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

[●]

เอกสารแนบ 2
ใบทรัพย์สิน



สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นจำนวน 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทุกฝ่ายต่างได้อ่านและเข้าใจข้อความตามสัญญาฉบับนี้เป็นอย่างดีแล้ว เห็นว่าถูกต้องตามความประสงค์ จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญ (หากมี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุไว้ข้างต้น และยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงนามเพื่อและในนามของ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อก่อตั้งกองทรัสต์

สำเร็จ

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ _____

()

ลงนามเพื่อและในนามของ

ทรัสต์เมื่อก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ลงชื่อ _____

()