



หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)



UD Town

Udon Thani

ไลฟ์สไตล์มอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในภาคอีสาน



Porto Chino

Samut Sakhon

ไลฟ์สไตล์มอลล์ที่ได้รับความนิยม
จุดแวะพักนักเดินทางย่านมหาชัย



72 Courtyard

Bangkok

ไลฟ์สไตล์มอลล์ยามค่ำคั่น
ที่มีชื่อเสียงใจกลางทองหล่อ (สุขุมวิท 55)



ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์



ที่ปรึกษาทางการเงิน



A member of CIMBFG, a global financial group



ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย



หรือ CIMBFG หรือในสาขาบริการอื่นใดในเครือของ CIMBFG

ทรัสต์



หนังสือชี้ชวน

บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMCG)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

แหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินมาจาก

1) การระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน	2,880,000,000 บาท
2) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	500,000,000 บาท
โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	2,788,000,000 บาท
โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน	288,000,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย 10.00 บาทต่อหน่วย

มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ 10.00 บาทต่อหน่วย

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้องค์กองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในสิทธิการเช่า

(1) โครงการ ยูดี ทาวน์ (2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และ (3) โครงการ พอร์โต้ ซิโน

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และ

บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย : บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน : 21 มกราคม 2562

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ : 24 มิถุนายน 2562

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ : 25 – 28 มิถุนายน 2562

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลใน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการ ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งใน สาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่รับรู้หรือควรได้รู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1	
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)	
1. สาระสำคัญของกองทรัสต์.....	1-1
2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์.....	2-1
ส่วนที่ 2	
ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
1. ปัจจัยความเสี่ยง.....	1-1
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์.....	2-1
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์.....	3-1
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์.....	4-1
5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ กองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์.....	5-1
6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน.....	6-1
7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์.....	7-1
8. ผู้จัดการกองทรัสต์.....	8-1
9. ทรัสต์.....	9-1
10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์.....	10-1
11. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	11-1
12. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด.....	12-1
13. นโยบายการลงทุนในอนาคต.....	13-1
14. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง.....	14-1
ส่วนที่ 3	
ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	
1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร	
3. ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์	
4. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง	
5. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้	

6. ข้อมูลอื่นๆ
7. วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์
2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 2 ประมวลการรับกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

เอกสารแนบ 3 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เอกสารแนบ 4 หนังสือรับรองจากทรัสต์

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์ หรือ AIMCG	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทค. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม <ol style="list-style-type: none">(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์

		รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การรถไฟฟ้า	หมายถึง	การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ ยูดี ทาวน์	หมายถึง	โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	หมายถึง	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่ที่แขวงคลองตัน เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	หมายถึง	โครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เจ้าของที่ดิน โครงการ ยูดี ทาวน์	หมายถึง	รฟท. หรือ การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย
เจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	หมายถึง	นางประณม กรรณสูต
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด และ/หรือ บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด และ/หรือ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
เชษฐโชติ	หมายถึง	บริษัท เชษฐโชติ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555

ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เช่า ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	(1) โครงการ ยูดี ทาวน์ ประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) และ สิทธิการเช่าในอุปกรณ์ งานระบบ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและ ทรัสต์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประกอบด้วย สิทธิการเช่าอาคาร และ สิทธิการเช่าในอุปกรณ์ งานระบบ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและ ทรัสต์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ แขวงคลองตัน เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (3) โครงการ พอร์โต้ ซิโน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และสิทธิการเช่าในอุปกรณ์ งานระบบ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและ ทรัสต์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดิสคัฟเวอรี แมเนจ เม้นท์ จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัสต์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัทประเมินค่าทรัสต์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัสต์สินของกองทรัสต์ที่ได้รับการแต่งตั้งจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร.

			14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง		ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง		ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สร. 26/2555	หมายถึง		ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง		บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง		บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	หมายถึง		บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง		บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้
ผู้เข้าพื้นที่จาก AIMCG	หมายถึง		ผู้เข้าพื้นที่จากกองทรัสต์ และ/หรือ ได้สิทธิในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก โดยชำระค่าตอบแทนแก่กองทรัสต์เป็นค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง		บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง		ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว
พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, TAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎเกณฑ์ที่กำหนด
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม
วันทำการ	หมายถึง	วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดทำการ (ซึ่งไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศให้เป็นวันหยุด)
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว) กับทรัสต์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่

		กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	<p>เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาอันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>
D-Land หรือ ดี-แลนด์	หมายถึง	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
Membership หรือ เม็มเบอร์ชิป	หมายถึง	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด
UD Plaza หรือ อุดรพลาซ่า	หมายถึง	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMCG)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์: บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	AIMCG
ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัครพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์ เชษฐโชติ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดี-แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ซิโน
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัสต์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้	เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 288,000,000 หน่วย
ราคาเสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย

มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่เกิน 2,880,000,000 บาท โดยมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายจะขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายสุดท้าย ซึ่งผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้กำหนดร่วมกัน	
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	1,000 หน่วย และเพิ่มขึ้นทีละจำนวน 100 หน่วย	
สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เสนอขายต่อเจ้าของทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้มีอุปการคุณของเจ้าของทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย และบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	จำนวนไม่เกิน 288,000,000 หน่วย
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)	
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และตัวแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	<p>บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)</p> <p>ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และ</p> <p>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)</p>	
ลักษณะการเสนอขาย	การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นการทั่วไป การเสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย จะเสนอขายให้เฉพาะลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นผู้ถือครองของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และตัวแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	
วิธีการจัดสรร	จัดสรรโดยใช้ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	
เงื่อนไขการจองซื้อ	ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อกรณีหากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามกำหนดแล้ว	

1.2 ความสมเหตุสมผลของมูลค่าของการลงทุนในทรัพย์สิน

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจากเจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 2,788 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินที่ต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประมาณ 133.5 ล้านบาท หรือ ประมาณร้อยละ 5.03 โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อย ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาการลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

1. ความน่าสนใจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง มีการออกแบบที่โดดเด่น พื้นที่เช่าสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการและกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย เป็นทรัพย์สินที่มีความสามารถในการสร้างผลตอบแทนดีกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม ส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.9.1 ข้อ 2 ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม) บริหารโครงการโดยผู้บริหารที่มีประสบการณ์และบริหารโครงการมาเป็นเวลานาน มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี จึงสนับสนุนให้เป็นโครงการที่มีศักยภาพสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคตได้ โดยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นแบ่งออกตามลักษณะของ 3 โครงการ ดังนี้

1) โครงการ ยูตี ทาวน์

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ตั้งอยู่ใจกลางเมือง สะดวกต่อการเดินทางและการเข้าถึงโครงการ โดยล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก 4 สาย ได้แก่ ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ ถนนประจักษ์ศิลปาคม และถนนหลังสถานี สามารถเชื่อมต่อและรองรับการเดินทางทั้งจากประชาชนชาวอุดรธานี และจากจังหวัดใกล้เคียง มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกและตอบรับกับความต้องการของลูกค้าหลายกลุ่ม นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและ

พื้นที่กิจกรรมของโครงการที่เป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

2) **โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55 ตรงข้ามซอยทองหล่อ 15 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบายต่อการเข้าถึงโครงการ และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ มีการออกแบบและลักษณะที่โดดเด่นสามารถมองเห็นได้จากระยะไกล สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อเหมาะแก่การเป็นแหล่งพบปะแลกเปลี่ยนสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน

3) **โครงการ พอร์โต้ ชิโน**

ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานครมุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ เป็นศูนย์กลางการค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัด สมุทรสาคร และจังหวัดใกล้เคียง เช่น สมุทรสงคราม นครปฐม ที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นและมีจำนวนมาก และมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถและให้บริการที่ได้รับความนิยมจากผู้เดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยว อาทิ หัวหิน ชะอำ เป็นต้น โดยมีพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่สามารถรองรับได้ทั้งผู้ใช้รถยนต์ส่วนตัว รถบัส และรถทัวร์ นอกจากนี้ โครงการ พอร์โต้ ชิโน มีการบริหารจัดการที่ดี จัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม

2. ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม

ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่สอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี (“รายงานประมาณการ”) ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) หรือประมาณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเท่ากับร้อยละ 8.08 และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการระดมทุนเพียงอย่างเดียว โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานเดียวกันกับที่ใช้จัดทำรายงานประมาณการและปรับประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนสูงขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์สามารถลดสัดส่วนการสำรองเงินสดที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งทุนเพื่อชำระหนี้กู้ยืมในอนาคตได้ โดยประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 7.95 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากความมั่นคงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

และโอกาสในการเติบโตของทรัพย์สินดังกล่าว อีกทั้ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการกู้ยืมเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้้น้อยกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก ถึงแม้ว่าอาจมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเนื่องเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 1.1.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน โดยสามารถสรุปเปรียบเทียบผลตอบแทนในกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืมและมีเงินกู้ยืมได้ดังนี้

	กรณีที่ไม่มีการกู้ยืม 500 ล้านบาท	กรณีฐานที่มีการกู้ยืมไม่ เกิน 500 ล้านบาท
ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Total Distributable Yield)	ร้อยละ 7.95	ร้อยละ 8.08
การปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ	ร้อยละ 7.95	ร้อยละ 8.08
การแบ่งส่วนทุน	-	-

ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์กับอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก จำนวน 2 กองทรัสต์ (ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ิง เซ็นเตอร์ (“LHSC”) และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) และ 3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“CRYSTAL”), กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนิเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“MJLF”) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“FUTUREPF”) จะเห็นได้ว่าอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ) ¹	อัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง (ร้อยละ) ²	อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วย ไม่รวมอัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง (ร้อยละ)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
LHSC (สิทธิการเช่าเฉลี่ย 21.93 ปี)	5.57	3.73	1.83
CPNREIT (สิทธิการเช่าเฉลี่ยประมาณ 31.92 ปี) ³	6.46	2.37	4.09
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์			
CRYSTAL	7.14	4.36	2.78

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ร้อยละ) ¹	อัตรากำไรทยอยคืน เงินต้นแบบเส้นตรง (ร้อยละ) ²	อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ ผู้ถือหุ้นราย ไม่รวม อัตรากำไรทยอยคืน เงินต้นแบบเส้นตรง (ร้อยละ)
(สิทธิการเช่าคงเหลือ 24.75 ปี)			
MJLF (สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ย 18.31 ปี)	7.10	5.41	1.69
FUTUREPF (สิทธิการเช่าคงเหลือ 23.27 ปี)	6.07	2.46	3.61
ค่าเฉลี่ยรวม	6.47	3.67	2.80
AIMCG	8.08	3.37	4.71
AIMCG (กรณีไม่มีกรู๊ป)	7.95	3.37	4.58

หมายเหตุ: /1 จำนวนจากอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมย้อนหลังผลการดำเนินงาน 12 เดือนล่าสุด จากข้อมูล ณ วันที่ 11 มกราคม 2562 ยกเว้น CPNREIT ซึ่งคำนวณจากการประมาณการอัตราเงินที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นรวมที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนการเสนอขาย ต่อมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการ (วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2562) และสำหรับ AIMCG อ้างอิงจากอัตราประมาณการอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วย ตามประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

/2 สมมติฐานว่ากองทรัสต์มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับมูลค่าสัญญาสิทธิการเช่าที่ตัดจ่ายแบบเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า โดยอ้างอิงระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือหรือระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามมูลค่ายุติธรรมของแต่ละโครงการในกรณีที่มีการลงทุนในสิทธิการเช่ามากกว่า 1 โครงการและมีระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือที่แตกต่างกัน จากงบการเงิน ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 ยกเว้น CPNREIT ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการเงินลดทุนแบบเส้นตรงกรณีทรัพย์สินทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้กองทรัสต์ CPNREIT ที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนการเสนอขาย และสำหรับ AIMCG ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก อ้างอิงจากวันที่คาดว่าเข้าลงทุนถึงวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

/3 ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยของ CPNREIT คำนวณจากระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามมูลค่ายุติธรรมของแต่ละโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่าอันอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง)

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

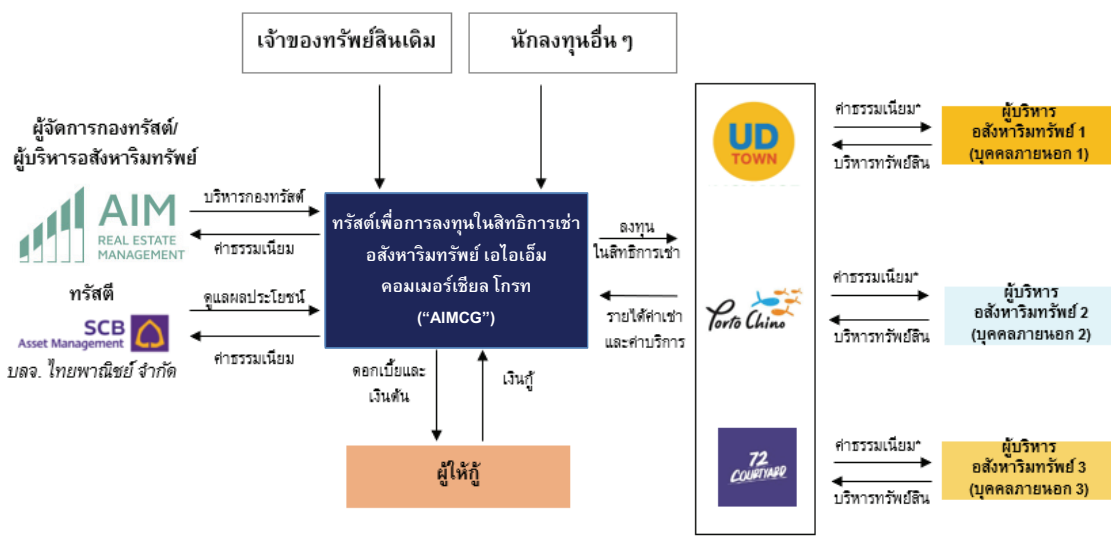
เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 2,880 ล้านบาท และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกใน (1) โครงการ ยูดี ทาวน์ (2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และ (3) โครงการ พอร์โต้ ซิโน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อที่ 1.6 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก)

การจัดตั้งกองทรัสต์ และโครงสร้างกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์และตัวแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินระยะยาวรวมจำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



* ค่าธรรมเนียมจ่ายโดย ผู้จัดการกองทรัสต์

1.4 นโยบายการลงทุน

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกัน สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุมดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 หัวข้อ 13 นโยบายการลงทุนในอนาคต)

1.5 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วยสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และงานระบบในอาคาร จำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย

(1) โครงการ ยูตี ทาวน์

หัวข้อ	รายละเอียด			
ที่ตั้ง	ถนนโพศรี บริเวณสถานีรถไฟจังหวัดอุดรธานี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี			
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โครงการ ยูตี ทาวน์ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร (ประมาณ 28-1-28.1 ไร่) ระหว่าง การรถไฟฯ (ผู้ให้เช่า) กับ อุดรพลาซ่า (ผู้เช่า) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้			
	ฉบับที่	ชื่อสัญญา	เนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน	
			ตารางเมตร	
			ไร่	
	1	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่ดินที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 (กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2553 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2583)	37,521.65	23-1-80.4
	2	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่สัญญา 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561	1,526.85	0-3-81.7

หัวข้อ	รายละเอียด							
	(กำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)							
3	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่บริเวณย่านสถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 (กำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)				6,264.00	3-3-66.0		
	รวม				45,312.50	28-1-28.1		
<p>(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับที่ดินที่ตั้งโครงการตามหัวข้อ 2.1.1.2 รายละเอียดของโครงการ ยูดี ทาวน์)</p> <p>หมายเหตุ: กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารบางส่วนขนาด 42 ตารางเมตรซึ่งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี ระหว่าง การรถไฟฯ และ อุดรพลาซ่า เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ทั้งนี้ พื้นที่ 42 ตารางเมตร ดังกล่าว เป็นที่ตั้งของป้ายโครงเหล็กซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน</p>								
พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคาร จำนวน 32 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 32,092 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมประมาณ 28,648 ตารางเมตร							
อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารโดยประมาณ				ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยประมาณ			
	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม
1.อาคารในโครงการ ยูดี ทาวน์								
A,B,C	3	1,371	3,796	5,167	3	1,371	3,796	5,167
D,E,F,G,M และ N	6	8,854	-	8,854	6	7,831	-	7,831
H	1	3,930	1,087	5,017	1	1,509	1,087	2,596
ห้องน้ำ-ห้องส้วม	3	-	288	288	3	-	288	288
The Park	1	60	-	60	1	60	-	60
O (Nikuya)	1	449	-	449	1	449	-	449
KFC	1	400	-	400	1	400	-	400
Kiosk ²	13	484	-	484	8	484	-	484
UD Bazaar	1	6,587	-	6,587	1	6,587	-	6,587
2.อาคารในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)								
UD Hall	1	1,998	-	1,998	1	1,998	-	1,998
อาคารโซน IT	1	2,711	77	2,788	1	2,711	77	2,788
รวมพื้นที่	32	26,844	5,248	32,092	27	23,400	5,248	28,648
หมายเหตุ: /1 พื้นที่อาคารส่วนที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน ได้แก่								

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) พื้นที่ให้เช่าแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต) ซึ่งอยู่ในอาคาร H มีพื้นที่ประมาณ 2,421 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่อาคาร H ทั้งหมด ซึ่งอาคาร H มีพื้นที่อาคารทั้งหมด 3,930 ตารางเมตร</p> <p>(2) พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหารของอุดรพลาซ่า มีพื้นที่ประมาณ 1,023 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในพื้นที่ชั้น 3 ของอาคาร M และ N</p> <p>/2 จำนวนอาคาร Kiosk 13 หลัง เป็นจำนวนอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 คงเหลืออาคาร Kiosk จำนวน 8 หลัง กองทรัสต์จึงเข้าลงทุนในอาคาร Kiosk ตามจำนวนดังกล่าว ทั้งนี้ ในส่วน Kiosk 5 หลัง โครงการ ยูดี ทาวน์ ได้มีการปรับพื้นที่และทัศนียภาพและได้รื้อถอนอาคาร Kiosk จำนวน 5 หลัง ดังกล่าวออกไป อย่างไรก็ตาม พื้นที่ทั้งหมดที่เป็นอาคาร Kiosk ตามใบอนุญาตยังคงเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>
อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ประมาณร้อยละ 97.71
จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อวันโดยประมาณ	<p>วันจันทร์-วันพฤหัสบดี: 20,000 คน</p> <p>วันศุกร์-วันอาทิตย์: 25,000 คน</p> <p>ช่วงที่มีการจัดอีเว้นท์: 30,000 คน</p> <p>ช่วงวันหยุดยาว (เทศกาลปีใหม่ และสงกรานต์): 50,000 คน</p>
รายละเอียดลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p>1. โครงการ ยูดี ทาวน์</p> <p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โครงการ ยูดี ทาวน์ ตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 37,521.65 ตารางเมตร (พื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนประมาณ 37,479.65 ตารางเมตร) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) <p>2) สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ ยูดี ทาวน์</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าอาคารจำนวน 25 หลัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 21,900 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) <p>3) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค โครงการ ยูดี ทาวน์</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมทั้งสิ่งติดตั้งติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) <p>2. โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>1) <u>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) ตามสัญญาดังต่อไปนี้</u></p> <ul style="list-style-type: none">- ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่สัญญา 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 1,526.85 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565)- ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 6,264 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) <p>2) <u>สิทธิการเช่าช่วงอาคาร โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) ตามสัญญาดังต่อไปนี้</u></p> <ul style="list-style-type: none">- สิทธิการเช่าช่วง อาคารจำนวน 2 หลัง ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 4,846 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) <p>3) <u>สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมทั้งสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

หัวข้อ	รายละเอียด	
สรุป รายละเอียด พื้นที่หลัง กองทรัสต์เข้า ลงทุน	รายละเอียดพื้นที่	
	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	
	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	
	พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดย ผู้เช่ารายย่อย	12,065
	พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	10,285
	พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	5,381
	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	17,548
	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	45,279
	พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน ¹	
	พื้นที่เทลโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,421
	พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร	1,023
	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	42
	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน	3,486
รวมพื้นที่ทั้งหมด	48,765	

ตารางสรุปรายละเอียดสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ ยูดี ทาวน์

ลำดับ	เลขที่ สัญญา	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ผู้มีสิทธิ ครอบครอง (ผู้เช่า)	พื้นที่ของที่ดิน ตามสัญญา (ตารางเมตร)	พื้นที่ของที่ดิน ที่กองทรัสต์ ลงทุน (ตารางเมตร)	ระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน
1	907490226	การรถไฟฟ้า	อุดรพลาซ่า	37,521.65	37,479.65	ประมาณ 20 ปี 10 เดือน
2	901608085			1,526.85	1,526.85	ประมาณ 3 ปี 6 เดือน
3	907608086			6,264.00	6,264.00	ประมาณ 3 ปี 6 เดือน
รวม				45,312.50	45,270.50	

หมายเหตุ: 1. กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารบางส่วนขนาด 42 ตารางเมตรซึ่งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อ
ดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี ระหว่าง การรถไฟฟ้า และ อุดรพลาซ่า เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม
2549 ทั้งนี้ พื้นที่ 42 ตารางเมตร ดังกล่าว เป็นที่ตั้งของป้ายโครงเหล็กซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน

2. ที่ดินตามสัญญาเลขที่ 907490226 เลขที่ 901608085 และ เลขที่ 907608086 เป็นที่ดินซึ่งการรถไฟฟ้า ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินมา
โดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2477 ประกอบกับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างทาง
รถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือ พ.ศ. 2478 ("กฎหมายเวนคืนที่ดินให้การรถไฟฟ้า") โดยการรถไฟฟ้า มิได้ขอรับตราสารแสดงกรรมสิทธิ์
หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะลงทุน จึงไม่มีเอกสารโฉนดที่ดิน

3. ที่ดินตามสัญญาเลขที่ 901608085 และเลขที่ 907608086 ซึ่งมีระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณ 3 ปี 6 เดือน อยู่ระหว่าง
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ในขั้นตอนการปิดประกาศ 30 วัน (คาดว่าจะครบกำหนดระยะเวลา
30 วันประมาณสิ้นเดือนมิถุนายน 2562 นี้)

(2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

หัวข้อ	รายละเอียด																
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร																
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 6970 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ 14258 แขวงคลองตัน (พระโขนงฝั่งเหนือที่ 11) เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดินรวมประมาณ 453 ตารางวา (ประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ¹ ระหว่าง นางประณม กรรณสูต (ผู้ให้เช่า) ² กับ เม็มเบอร์ชิป (ผู้เช่า) ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2556 และที่แก้ไขเพิ่มเติม																
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย ทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร																
อัตราการเช่าพื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ร้อยละ 100																
จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อวันโดยประมาณ	วันอาทิตย์-วันพฤหัสบดี: 300-400 คน วันศุกร์-วันเสาร์: 1,000 คน ช่วงที่มีการจัดอีเวนต์: 1,500 คน																
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	1) สิทธิการเช่าอาคาร จำนวน 1 อาคาร พื้นที่เช่าประมาณ 2,156 ตารางเมตร ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575) 2) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งติดตั้งตรงตราบสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575)																
สรุปรายละเอียดพื้นที่หลังกองทรัสต์เข้าลงทุน	สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประกอบด้วย อาคารหลัก จำนวน 1 อาคาร จำนวน 4 ชั้น <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">รายละเอียดพื้นที่</th> <th style="width: 40%;">พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่เช่าอาคาร</td> <td style="text-align: center;">2,156</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ</td> <td style="text-align: center;">2,863</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td style="text-align: center;">5,019</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td style="text-align: center;">5,019</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		พื้นที่เช่าอาคาร	2,156	พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ	2,863	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	5,019	พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-	รวมพื้นที่ทั้งหมด	5,019
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)																
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน																	
พื้นที่เช่าอาคาร	2,156																
พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ	2,863																
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	5,019																
พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-																
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-																
รวมพื้นที่ทั้งหมด	5,019																

หมายเหตุ: /1 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า คือ สัญญาที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาโดยกำหนดให้ผู้เช่าจะต้องให้ค่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าค่าเช่าธรรมดาแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวจะปรากฏในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การให้เงินช่วยค่าก่อสร้างสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง หรือการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ปลูกสร้างให้แก่เจ้าของที่ดิน เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับกรณีของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีการกำหนดหลักการในเรื่องผลพิเศษเกี่ยวกับการฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไว้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ส่งผลให้ในกรณีของ

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี แม้ได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาก็มีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญา

/2 นางประณม กรรณสูต เสียชีวิตลง และมีการตั้งผู้จัดการมรดก โดยผู้จัดการมรดกและทายาทของนางประณม กรรณสูต จะต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าข้างต้น

ตารางสรุปรายละเอียดสิทธิการเช่าอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	เนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของอาคาร	พื้นที่ของอาคารที่ก่อสร้างลงทุน (ตารางเมตร)	ระยะเวลาที่ก่อสร้างเช่าลงทุน
1	6970	3331	3175	นางประณม กรรณสูต	0-1-52	เม็มเบอร์ชิป	5,019	ประมาณ 13 ปี
2	14258	3330	4185		0-3-01			
รวม							5,019	

(3) โครงการ พอร์โต้ ซิโน

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ขนาดที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับที่ดินที่ตั้งโครงการตามหัวข้อ 2.1.3 รายละเอียดของโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย ทั้งหมดประมาณ 16,547 ตารางเมตร โดยไม่รวมพื้นที่ของอาคารจอดรถ
อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ประมาณร้อยละ 79.39
จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อวันโดยประมาณ	วันจันทร์-วันศุกร์ : 4,000-5,000 คน วันเสาร์-วันอาทิตย์ : 7,000-8,000 คน (โดยวันที่มีวันหยุดจะมีจำนวนผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 500 คน) ช่วงวันหยุดยาว (เทศกาลปีใหม่ และสงกรานต์) : 10,000 คน
ลักษณะการเช่าลงทุนของกองทรัสต์	1) สิทธิการเช่าที่ดิน 3 โฉนด รวมเนื้อที่พื้นที่เช่าลงทุนประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี 2) สิทธิการเช่าอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคาร 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 16,547 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี สิทธิการใช้งานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบ

หัวข้อ	รายละเอียด																						
	กระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ รวมทั้งสิ่งติดตั้งตึกรังรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี																						
สรุปรายละเอียดพื้นที่หลัง กองทรัสต์เข้าลงทุน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียดพื้นที่</th> <th>พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย</td> <td>9,542</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทาง ดี-แลนด์ เป็นผู้เช่า</td> <td>4,778</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</td> <td>19,374</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td>33,694</td> </tr> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่อาคารจอดรถ</td> <td>9,990</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน</td> <td>9,990</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td>43,814</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	9,542	พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทาง ดี-แลนด์ เป็นผู้เช่า	4,778	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	19,374	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	33,694	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน		พื้นที่อาคารจอดรถ	9,990	พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์	-	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน	9,990	รวมพื้นที่ทั้งหมด	43,814
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)																						
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน																							
พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	9,542																						
พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทาง ดี-แลนด์ เป็นผู้เช่า	4,778																						
พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	19,374																						
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	33,694																						
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน																							
พื้นที่อาคารจอดรถ	9,990																						
พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์	-																						
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน	9,990																						
รวมพื้นที่ทั้งหมด	43,814																						

ตารางสรุปรายละเอียดสิทธิการเช่าที่ดินโครงการ พอร์โต้ ซิโน้

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินทั้งหมด ของโฉนดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่ กองทรัสต์ ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ระยะเวลาที่ กองทรัสต์เช่า ลงทุน
1	117042	211	5152	ดี-แลนด์	0-0-84.9	0-0-84.9	30 ปี
2	117043	212	5153	ดี-แลนด์	3-1-55.8	3-1-55.8	30 ปี
3	120935	266	7124	ดี-แลนด์	11-3-19.3	10-2-19.3	30 ปี
รวม					15-1-60.0	14-0-60.0	

หมายเหตุ: กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่อาคารจอดรถซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน ซึ่งอยู่บนโฉนดเลขที่ 120935 อย่างไรก็ตาม โครงการ พอร์โต้ ซิโน้ มีพื้นที่จอดรถภายในโครงการที่สามารถรองรับลูกค้าได้ระดับหนึ่ง ประกอบกับ กองทรัสต์ จะทำข้อตกลงกับ ดี-แลนด์ ในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนอาคารจอดรถในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ แม้พื้นที่อาคารจอดรถของโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ดังกล่าวจะเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าในโครงการแล้ว แต่กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับ ดี-แลนด์ เพื่อใช้สอยประโยชน์ในพื้นที่อาคารจอดรถข้างต้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าของโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ยิ่งขึ้น ทั้งนี้ แม้พื้นที่อาคารจอดรถของโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ดังกล่าวจะเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าในโครงการในเบื้องต้นแล้ว แต่กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับ ดี-แลนด์ เพื่อใช้สอยประโยชน์ในพื้นที่อาคารจอดรถข้างต้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าของโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ยิ่งขึ้น

2) มูลค่าที่ลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้ง 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้เป็นมูลค่าที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

โดยข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ดังตารางด้านล่างนี้

มูลค่าประเมิน	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท) ¹⁾		ราคาประเมินทรัพย์สินที่ต่ำกว่า (ล้านบาท) ²⁾
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ	2,661.00	2,687.10	2,654.50
- มูลค่าประเมินโครงการ ยูดี ทาวน์	1,385.00	1,378.50	1,378.50
- มูลค่าประเมินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	434.00	456.00	434.00
- มูลค่าประเมินโครงการ พอร์โต ซิโน	842.00	852.60	842.00
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เกินประมาณ (ล้านบาท)			2,788.00
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)			5.03

ที่มา: ¹⁾ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2562 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2561)

²⁾ ราคาประเมินต่ำสุดที่คำนวณจากราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละโครงการตามมูลค่าทรัพย์สิน

3) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสมและยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการ

นำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะให้เช่าพื้นที่บางส่วนใน โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ แก่อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ ตามลำดับเพื่อไปบริหารเอง โดยการกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ซึ่งมีข้อสัญญาสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ กับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นธรรมและมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่ทุกราย

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง อุดรพลาซ่า เซซซูโซติ และ ดี-แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในแต่ละโครงการ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายในการกำหนดผลประโยชน์ เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปีโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

ตลอดระยะเวลาที่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์, โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในทั้ง 3 โครงการ โดยจะมอบหมายให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เป็นผู้ดูแลรักษาให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวในแต่ละโครงการอยู่ในสภาพดำเนินการให้เข้าได้

หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในทั้ง 3 โครงการ ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนหรือจนกระทั่งถึงวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว รวมถึงตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

4) ข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

1) โครงการยูดี ทาวน์

(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น) (หน่วย: บาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้ค่าเช่า ¹⁾	44,806,881	50,499,309	57,647,279	52,450,293
รายได้ค่าบริการ ¹⁾	65,104,987	60,455,979	62,955,722	53,881,178
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	41,465,799	40,679,843	42,075,540	48,719,876
รายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาด	23,318,414	24,280,825	25,565,019	24,675,896
รวมรายได้	174,696,082	175,915,958	188,243,560	179,727,243
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการ บริหาร ²⁾	67,227,694	70,153,872	70,666,244	81,120,179
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่า เสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	107,468,388	105,762,086	117,577,315	98,607,064
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร) ³⁾	12,872	12,855	12,381	12,065
อัตราการใช้พื้นที่	95.12%	97.02%	98.80%	94.73%
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	748	741	822	775

ที่มา: อุดรพลาซ่า

ข้อมูลผลการดำเนินงานสำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2561 เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งของการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีของ อุดรพลาซ่า

- หมายเหตุ: /1 รวมเฉพาะผู้เช่าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อยที่มีสัญญาเช่าและบริการ และผู้เช่าพื้นที่ Kiosk แต่ไม่รวมพื้นที่จัดกิจกรรมทางการตลาด, พื้นที่จัดกิจกรรมถนนคนเดิน, พื้นที่สำนักงานและบ้านพักผู้บริหาร อุดรพลาซ่า และ พื้นที่ให้เช่าแก่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต) (ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน)
- /2 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย (1) ค่าเช่าที่ดินของโครงการ (2) ค่าสาธารณูปโภค (เฉพาะค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้า) (3) ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดกิจกรรมทางการตลาด (4) ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด (5) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ และ (6) ค่าเบี้ยประกันภัย
- /3 พื้นที่ให้เช่าไม่รวมพื้นที่เปิดในโซนยูดี บาซาร์ ซึ่งเป็นศูนย์อาหาร ร้านค้าสินค้าแฟชั่นขนาดเล็ก และร้านอาหารท้องถิ่น ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 9,383 ตารางเมตร

- ในปี 2560 โครงการ ยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 12,381 ตารางเมตร มีรายได้รวมอยู่ที่ประมาณ 188.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 12 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.01 เมื่อเทียบกับในปี 2559 เนื่องจากมีการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่จากร้อยละ 97.02 ในปี 2559 เป็นร้อยละ 98.80 ในปี 2560 รวมทั้งมีการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยจาก 741 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2559 เป็น 822 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2560 ทั้งนี้ รายได้รวมในปี 2560 ประกอบด้วย รายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ และจากพื้นที่เปิดในโซนยูดี บาซาร์ รวมประมาณ 120.6 ล้านบาท และรายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาดและส่งเสริมการขายประมาณ 25.57 ล้านบาท และมีรายได้จากค่าสาธารณูปโภคซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนค่าสาธารณูปโภคประมาณ 42.08 ล้านบาท (ค่าสาธารณูปโภคจะเรียกเก็บจากผู้เช่าจากการให้บริการและอำนวยความสะดวกในส่วนจากระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปาในพื้นที่เช่าของโครงการ) ในปี 2560 โครงการ ยูดี ทาวน์ มีกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) ประมาณ 117.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.24 ของรายได้รวมปี 2560 ซึ่งอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมนี้ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 60.12 เนื่องมาจากการปรับขึ้นของรายได้รวมร้อยละ 7.01 ในปี 2560 ดังที่ได้กล่าวข้างต้น ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2560 รวมอยู่ที่ 70.67 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.74 จากปี 2559 ทั้งนี้ เนื่องจาก อุดรพลาซ่า ได้บริหารจัดการและวางแผนการจัดกิจกรรมทางการตลาดให้มีต้นทุนที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะเพิ่มความหนาแน่นของผู้ใช้บริการในโครงการ ยูดี ทาวน์และอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้อยละ 98.80 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ซึ่งสูงอยู่แล้วในปี 2560 การลดลงของค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดนี้เป็นปัจจัยหลักที่ทำให้ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยรวมเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับการเติบโตของรายได้รวมของโครงการในปี 2560
- ในปี 2561 โครงการ ยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 12,065 ตารางเมตร มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้อยละ 94.73 และอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 775 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนซึ่งลดลงจากร้อยละค่าเช่าและบริการเฉลี่ยทั้งปีที่ 822 บาทในปี 2560 ซึ่งเป็นปีที่โครงการยูดีทาวน์มีผลประกอบการที่โดดเด่นมาก สาเหตุหลักเนื่องจากรายได้ค่าเช่า

ค่าบริการจากกลุ่มผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าและค่าบริการบางส่วน อาทิ McDonald's โออิชิ และ Starbucks เป็นต้น มีการผันแปรตามรายได้จากยอดขายของผู้เช่า โดยภาพรวมอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยในปี 2561 ยังคงมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นจากปี 2558-2559 ในปี 2561 โครงการ ยูดี ทาวน์มีรายได้รวมประมาณ 179.73 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่รวมประมาณ 106.33 ล้านบาท และรายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาดและส่งเสริมการขายประมาณ 24.68 ล้านบาท รายได้จากค่าสาธารณูปโภคซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนค่าสาธารณูปโภคประมาณ 48.72 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการ ยูดี ทาวน์ มีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 98.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.86 ของรายได้รวมในปี 2561 ทั้งนี้ อัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมปรับลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 62.24 เนื่องจากมีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 45.14 ในช่วงปี 2561 สูงขึ้นจากร้อยละ 37.54 ในปี 2560 เนื่องจากต้นทุนค่าเช่าที่ดินโครงการของทั้งปีที่ปรับขึ้นตามระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ดินเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2 ของปี รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นเพื่อส่งเสริมการขายของร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์และเพื่อกระตุ้นการเข้ามาใช้บริการในโครงการ ยูดี ทาวน์

2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น) (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ¹⁾	-	20,211,824	23,000,400	25,612,725
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ²⁾	-	5,996,419	7,766,989	6,269,058
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	-	14,215,406	15,233,411	19,343,667
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร) ³⁾	-	844	844	844
อัตราการใช้พื้นที่	-	100.00%	100.00%	100.00%
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	-	2,271	2,271	2,529

ที่มา: เม็มเบอร์ชิป

ข้อมูลผลการดำเนินงานสำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2561 เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งของงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีของ เม็มเบอร์ชิป ทั้งนี้ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เริ่มเปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม 2558 จึงยังไม่มีตัวเลขผลการดำเนินงานสำหรับปี 2558

หมายเหตุ: /1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2561 รวมเฉพาะรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตามสัญญาเช่าและบริการระหว่าง เม็มเบอร์ชิป กับบริษัท บาร์โทโร (ไทยแลนด์) จำกัด (ผู้เช่าร้าน Bar Toro) และ บริษัท บีมคลับ จำกัด (ผู้เช่าร้าน Beam Club) โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ เม็มเบอร์ชิป ซึ่งเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดและเป็นผู้ประกอบการร้านอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 6 ร้านเอง ได้แก่ ร้าน Lucky Fish, Evil Man Blues, Pizza Car Bar, Beer Belly, Bar Savoy และ Touche' Hombre ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 1,234 ตารางเมตร ทั้งนี้ ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะมีรายได้ค่าเช่า

และค่าบริการจากอีก 6 ร้านข้างต้นทันที จากการเข้าทำสัญญาเช่าและบริการระหว่าง เม็มเบอร์ชิป กับกองทรัสต์ (โปรดพิจารณาข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ 2.4 4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์)

/2 ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือนพนักงาน ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาดตามสัญญาว่าจ้างกับบริษัท รักษาความปลอดภัยและบริษัทดูแลทำความสะอาด ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับทัศนียภาพ และค่าเบี้ยประกันภัย

/3 พื้นที่ให้เช่ารวมเฉพาะพื้นที่ให้เช่าแก่บริษัท บาร์โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด (ผู้เช่าร้าน Bar Toro) และ บริษัท บีมคลับ จำกัด (ผู้เช่าร้าน Beam Club) แต่ไม่รวมพื้นที่ของร้าน 6 ร้านที่ เม็มเบอร์ชิป เป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดและเป็นผู้ประกอบการร้านทั้ง 6 ร้าน ได้แก่ ร้าน Lucky Fish, Evil Man Blues, Pizza Car Bar, Beer Belly, Bar Savoy และ Touche' Hombre ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 1,234 ตารางเมตร

- ในปี 2560 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณ 23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 2.79 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.80 จากปี 2559 เนื่องจากผู้เช่า 2 ร้าน คือ บริษัท บาร์โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด (ผู้เช่าร้าน Bar Toro) และ บริษัท บีมคลับ จำกัด (ผู้เช่าร้าน Beam Club) ได้เปิดดำเนินงานเดือนกุมภาพันธ์และเดือนเมษายน ปี 2559 ตามลำดับ ขณะที่ร้านดังกล่าวดำเนินงานเต็มปีในปี 2560 จึงทำให้มีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นในปีดังกล่าว โดยในปี 2560 มีกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) ประมาณ 15.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.23 ของรายได้รวมปี 2560 เปลี่ยนแปลงจากปี 2559 ที่มีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 14.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.33 ของรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2559 เนื่องจากในปี 2560 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารประมาณ 7.77 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 33.78 ขณะที่ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการบริหารประมาณ 5.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.63 ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2560 ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เนื่องจาก ในปี 2560 ร้านทุกร้านโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้เปิดดำเนินงานเต็มรูปแบบและมีความหนาแน่นของการเข้าใช้บริการสูง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการอำนวยความสะดวกต่างๆภายในโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยและค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยสูงขึ้นในปี 2560
- ในปี 2561 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีรายได้รวมประมาณ 25.61 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารประมาณ 6.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.48 ของรายได้รวม ในปี 2561 ลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร คิดเป็นร้อยละ 33.78 ของรายได้รวมปี 2560 เนื่องจาก โครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ปรับลดค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้บริหารมืออาชีพที่เป็นคนต่างชาติ เนื่องจากทีมงานของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด สามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งปรับการบริหารงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนในส่วนของการรักษาความปลอดภัยและรักษาความปลอดภัย จากการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้โครงการ 72 คอร์ทยาร์ดมีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 19.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้ร้อยละ 75.52 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้ร้อยละ 66.21

3) โครงการ พอร์โต้ ชิโน

(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ชิโน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น) (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้ค่าเช่าหลัก ^{1/}	42,323,081	40,414,736	40,060,230	34,056,377
รายได้ค่าบริการ ^{1/}	29,036,815	28,660,958	27,645,774	24,559,733
รายได้จาก พื้นที่บริเวณศูนย์อาหาร	25,557,082	26,932,867	27,899,009	25,470,835
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	28,110,017	28,632,186	28,083,175	25,569,969
รายได้จากลานกิจกรรม	8,302,932	12,837,989	12,267,162	4,187,150
รวมรายได้	133,329,928	137,478,736	135,955,351	113,844,063
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ^{2/}	74,867,429	69,369,416	72,873,097	66,894,853
กำไรจากการดำเนินงาน	58,462,499	68,109,321	63,082,254	46,949,210
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร) ^{3/}	9,632	9,632	9,632	10,117
อัตราการใช้พื้นที่	80.32%	85.64%	85.56%	71.96%
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	769	698	685	671

ที่มา: ดี-แลนด์ เจ้าของและผู้บริหารโครงการ พอร์โต้ ชิโน

ข้อมูลผลการดำเนินงานสำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2561 เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งของงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีของดี-แลนด์

หมายเหตุ: ^{1/} รวมเฉพาะผู้เช่าหลักที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อยที่มีสัญญาเช่าและบริการ และผู้เช่าพื้นที่ Mini Shop Kiosk และพื้นที่เช่าตู้ ATM แต่ไม่รวมพื้นที่ลานกิจกรรมและ Booth

^{2/} ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย (1) ต้นทุนการให้เช่าพื้นที่บริเวณศูนย์อาหาร (2) ค่าใช้จ่ายสำหรับลานกิจกรรม (3) ค่าสาธารณูปโภค (4) ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาดตามสัญญาว่าจ้างกับบริษัทรักษาความปลอดภัย (5) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ และ (6) ค่าเบี้ยประกันภัย

^{3/} สำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 9,632 ตารางเมตร เป็น 10,117 ตารางเมตร เพราะ ในปี 2561 โครงการ พอร์โต้ ชิโน มีการขยายพื้นที่ในการให้เช่า

- ในปี 2560 โครงการ พอร์โต้ ชิโน มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 9,632 ตารางเมตร โดยมีรายได้รวมประมาณ 135.96 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 1.11 ซึ่งในปี 2560 มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยประมาณ 685 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ รายได้หลักมาจากรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน ประมาณ 67.70 ล้านบาท และรายได้ค่าสาธารณูปโภคซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนค่าสาธารณูปโภคประมาณ 28.08 ล้านบาท (โดยที่ค่าสาธารณูปโภคจะเรียกเก็บจากผู้เช่าจากการให้บริการและอำนวยความสะดวกในส่วนของระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปาในพื้นที่เช่าของโครงการ) นอกจากนี้ โครงการยังมีรายได้จากพื้นที่บริเวณศูนย์อาหารซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนประมาณ 27.90 ล้านบาท โดยที่ในปี 2560 มีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 63.08 ล้าน

บาท คิดเป็นร้อยละ 46.39 ของรายได้รวมปี 2560 ปรับลดลงจากปี 2559 ที่มีกำไรจากการดำเนินงาน 68.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.54 เนื่องจาก ในปี 2560 มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2559 สาเหตุหลักจาก ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพที่เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นไปตามแผนงานของโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ทันสมัยขึ้น

- ในปี 2561 โครงการ พอร์โต้ ชิโน้ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 10,117 ตารางเมตร โดยมีการขยายพื้นที่ในการให้เช่าและอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 671 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งลดลงจากอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยทั้งปีที่ 685 บาทในปี 2560 สาเหตุหลักเนื่องจากปลายปี 2560 มีคู่แข่งเซ็นทรัล มหาชัย เปิดดำเนินการทำให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น โครงการ พอร์โต้ ชิโน้ มีรายได้รวมประมาณ 113.84 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ประมาณ 58.61 ล้านบาท และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่บริเวณศูนย์อาหาร ซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนประมาณ 25.47 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีรายได้จากค่าสาธารณูปโภคซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนค่าสาธารณูปโภคประมาณ 25.57 ล้านบาท ในปี 2561 โครงการ พอร์โต้ ชิโน้ มีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 46.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.24 โดยมีสัดส่วนลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 46.39 เนื่องจากมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจึงส่งผลให้มีรายได้พื้นที่เช่าลดลง และโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ มีการปรับปรุงปรับปรุงภูมิทัศน์เพื่อสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ดียิ่งขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภูมิทัศน์เพิ่มขึ้น

1.6 การกู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (“ผู้ให้กู้”) ซึ่งข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ได้รับประกอบด้วย วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนไม่เกิน 10 ล้านบาท สำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและดำเนินงานของกองทรัสต์ และเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันภัย
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 500 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

	<p>วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการวางเงินมัดจำสำหรับการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต</p>
<p>อัตราดอกเบี้ย</p>	<p>อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR</p> <p>โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
<p>อายุสัญญาเงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: อายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยไม่เกิน 12 ปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ ละฉบับ หรือตามที่ จะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้ อาจมีการพิจารณาทบทวนวงเงินหรือต่อระยะเวลาเป็นรายปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลาตามที่ จะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้ อาจมีการพิจารณา ทบทวนวงเงินหรือต่อระยะเวลาเป็นรายปี</p>
<p>การชำระเงินต้น</p>	<p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระ และ/หรือ ครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน¹</p>
<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<p>การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในครั้งแรก การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิ</p>

	<p>เรียกร้อย และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน</p> <p>ทั้งนี้กองทรัสต์อาจนำทรัพย์สินของกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในอนาคตได้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงิน</p>	<p>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน</p>

หมายเหตุ: /1 สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเปิดเผยข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับการกันเงินสำรองเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบผ่านทางแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) โดยจะมีการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นนี้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่าการลงทุน ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในธุรกิจที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนการเงินในส่วนของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยสูงสุดที่กองทรัสต์ต้องชำระตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า เป็นต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว

1.7 ประมวลการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์

สำหรับการจัดทำประมวลการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีหนังสือขอผ่อนผันการจัดทำประมวลการผลตอบแทนของกองทรัสต์ตาม หัวข้อ 4.5 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ลงวันที่ 18 มกราคม 2562

อ้างอิงจากแบบ 69-REIT ข้อ 4.5 เรื่องการจัดทำประมวลการผลตอบแทนของกองทรัสต์ การจัดทำประมวลการผลตอบแทนตามความสมัครใจของบริษัทฯ โดยหากบริษัทฯ ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผยประมวลการจะต้องเปิดเผย ประมวลการผลตอบแทนสำหรับรอบปีปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกประมาณเดือนกรกฎาคม 2562 ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณา ซึ่งหากจัดทำประมวลการสำหรับรอบปีปัจจุบันจะเป็นการจัดทำรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งจะจัดทำประมวลการเพียง 6 เดือน (เดือนกรกฎาคม - เดือนธันวาคม 2562) เท่านั้น จึงอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถเห็นถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ ได้เต็มปี (12 เดือน) ดังนั้น บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงเห็นว่า การจัดทำประมวลการ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 จะทำให้ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาถึงประมวลการและผลตอบแทนของกองทรัสต์ ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

ข้อมูลที่จะระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการและอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาเป็นคำรับรอง คำรับประกันหรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมวลการของทรัสต์ นอกจากนี้ประมวลการกำไรและผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้ โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ไม่อาจรับรองผลได้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน แต่สมมติฐาน

และการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมากซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้นข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และสอบทานโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

**ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563**

	หน่วย : ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ¹	364.41
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	72.28
ดอกเบี้ยรับ	0.38
รวมรายได้	437.07
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ²	(120.78)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	316.29
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(37.12)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(5.78)
ต้นทุนทางการเงิน	(25.43)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	(68.33)
กำไรสุทธิจากการลงทุน	247.96
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	5.78
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริง ²	2.30
หักออก รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(40.67)

	หน่วย : ล้านบาท
บวกกลับ ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	0.11
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	215.48
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	90
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	240.03
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.8080

หมายเหตุ /1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและบริการคำนวณจากรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 323.74 ล้านบาทปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 40.67 ล้านบาท

/2 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงค่าเช่าที่ดินโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินคำนวณจากรายได้จากค่าเช่าที่ดินที่ชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 4.69 ล้านบาทปรับปรุงด้วยค่าเช่าที่ดินที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริง 2.30 ล้านบาท

/3 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขาอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขาอ้างอิงนี้ คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ราคาหน่วยทรัสต์ 10 บาทต่อหน่วย

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับ

12 เดือนตามช่วงประมาณการ

การประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่า กองทรัสต์จะทำการจัดหาเงินลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนประมาณไม่เกิน 240.03 ล้านหน่วย และ เงินที่ได้จากการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์เป็นจำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับ 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	215.48
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	90
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน	193.93
- การปันส่วนแบ่งกำไร	193.93
- การแบ่งส่วนทุน	-
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	240.03
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.8080
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.8080
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ)²	8.08

	หน่วย : ล้านบาท
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (ร้อยละ)	8.08
- อัตราการการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ)	-

หมายเหตุ /1 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้ คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ราคา หน่วยทรัสต์ 10 บาทต่อหน่วย

/2 ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยและประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย ในกรณีที่มีผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรง

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ลงทุนหรือมีไถ่ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ดุลพินิจในการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยวิธีการลดทุนตามประกาศสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และสามารถทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น ตารางด้านล่างจึงแสดงให้เห็นถึงตัวอย่างประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย ในกรณีที่กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยใช้สมมติฐานให้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นงวด 12 เดือนดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราส่วนลด เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง

ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง

	หน่วย : ล้านบาท
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.8080
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.4710
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินและรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ชำระเป็นเงินสดจริง (บาท)	-
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง (บาท)	0.3369

	หน่วย : ล้านบาท
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ) ¹	8.08
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (ร้อยละ)	4.71
- อัตราการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินและรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ชำระเป็นเงินสดจริง (ร้อยละ)	-
- อัตราการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง (ร้อยละ) ²	3.37

หมายเหตุ /1 ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

/2 อัตราการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากการประเมินค่าทรัพย์สินจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรงโดยมีสมมติฐานว่า กองทรัสต์มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยประมาณการจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกิน 2,788 ล้านบาทบวกกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามสมมติฐานของงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับมูลค่าสัญญาสิทธิการเช่าที่ตัดจ่ายแบบเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่าของแต่ละโครงการ

1.8 การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ในการจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินต้องจัดให้มีการจัดทำประมาณการงบการเงิน และแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิง พร้อมทั้งระบุความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ รวมถึงการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยได้มีการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการแบ่งปันส่วนแบ่งสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมมติฐานของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งรวมถึงข้อมูลจำนวนเงินที่สามารถปันเป็นส่วนแบ่งสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และประมาณการอัตราส่วนแบ่งสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานอาจแตกต่างกันไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายการวิเคราะห์ความผันผวนนี้ได้

ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องส่วนใหญ่ อันได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ มีการกำหนดอัตราที่แน่นอนอ้างอิงตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ/หรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทาง

การเงินจึงเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากต้นทุนจากการดำเนินงานจะไม่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาว่าความผันผวนของ (1) อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า (2) อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงการประมาณการสำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา และ (3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อาจเป็นปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินจึงจัดทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรและส่วนแบ่งทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ดังต่อไปนี้

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าเดิม สภาพตลาด และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น ทั้งนี้ มีการวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่าที่สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 4.00 (Best Case) และต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 4.00 (Worst Case) ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	ประมาณการการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ร้อยละ)
Best Case อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าและ ค่าบริการสูงกว่ากรณีฐาน 4.00%	8.10	-	8.10
Base Case	8.08		8.08
Worst Case อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าและ ค่าบริการต่ำกว่ากรณีฐาน 4.00%	8.06		8.06

หมายเหตุ: ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขจากการประมาณโดยใช้เทคนิคสองตำแหน่ง

อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงการประมาณการสำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงการประมาณการสำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าเดิม สภาพตลาด และความ

ต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น ทั้งนี้ มีการวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงการประมาณการสำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาที่สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 4.00 (Best Case) และต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 4.00 (Worst Case) ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	ประมาณการการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
Best Case อัตราค่าเช่าพื้นที่ สัญญาสูงกว่ากรณีฐาน 4.00%	8.11	-	8.11
Base Case	8.08		8.08
Worst Case อัตราค่าเช่าพื้นที่ สัญญาต่ำกว่ากรณีฐาน 4.00%	8.05		8.05

หมายเหตุ: ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขจากการประมาณโดยใช้ทศนิยมสองตำแหน่ง

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR โดยอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มีการวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี (Best Case) และสูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี (Worst Case) ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	ประมาณการการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
Best Case อัตราดอกเบี้ย MLR ต่ำกว่ากรณีฐาน 0.20%	8.12	-	8.12
Base Case	8.08		8.08
Worst Case อัตราดอกเบี้ย MLR สูงกว่ากรณีฐาน 0.20%	8.04		8.04

หมายเหตุ: ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขจากการประมาณโดยใช้ทศนิยมสองตำแหน่ง

1.9 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
รวม	ร้อยละ 10.00 ของ NAV		
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนมีจำนวนลดลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมได้	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนมีจำนวนลดลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมได้	รายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee)	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว	เมื่อเกิดรายการ
3. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
4. ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี แต่ทั้งนี้จะไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงและได้พิจารณาเข้าถึง เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนมีจำนวนลดลง ทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมได้	ร้อยละ 0.22 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี แต่ทั้งนี้จะไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงและได้พิจารณาเข้าถึง เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนมีจำนวนลดลง ทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมได้	รายเดือน
5. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ ^{/1}	รายเดือน
6. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ มี อัตราดังนี้	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับผู้จัดการ กองทรัสต์ มีอัตราดังนี้	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
	<ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) คิดที่ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) คิดที่ร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า คิดที่ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี 4) ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน 	<ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) คิดที่ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) คิดที่ร้อยละ 2.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า คิดที่ 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี 4) ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน 	
7. ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	รายปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
8. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและ ตรวจสอบภายใน	ร้อยละ 0.13 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
9. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย รวมถึงค่าใช้จ่ายเพื่อให้ข้อมูล แก่ผู้ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ NAV ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ NAV ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	เมื่อเกิดรายการ
10. ดอกเบี้ยค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืม เงินจากธนาคาร หรือการออกตราสารที่มีลักษณะ เดียวกันจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
11. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ร้อยละ 1.00 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
12. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ร้อยละ 1.00 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
13. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ร้อยละ 3.00 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	เมื่อเกิดรายการ
14. ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการ ออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
15. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่ มีการระดมทุน	ร้อยละ 1.00 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
16. ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการ จัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
17. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทาน การประเมินราคาทรัพย์สิน	ร้อยละ 0.08 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
2) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และ เอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
3) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่ง หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือ หน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศ หนังสือพิมพ์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
4) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การ เพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นาย ทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่า โทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
5) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่า เอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
6) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลง แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่ เกี่ยวข้อง	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อัน เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง ในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการ จดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและ จัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ร้อยละ 3.00 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัสต์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัสต์ หรือ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
อสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็น ต้น			
11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของ กองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการ ขายหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบ บัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไร ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็น ต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และ แบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์			
16) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่ย่ำจริง	ตามที่ย่ำจริง	เมื่อเกิดรายการ
17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม หรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับ ชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน การดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่ย่ำจริง	ตามที่ย่ำจริง	เมื่อเกิดรายการ
18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทาง ศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงาน ที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่ย่ำจริง	ตามที่ย่ำจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับ ความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ในส่วนที่เกินจากค่า สินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิก กองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย อื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

หมายเหตุ: /1 อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

/2 อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2) ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก ผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์	ไม่มี
2. ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
3. ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
4. ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (ถ้ามี)
5. อื่นๆ ระบุ	อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันแล้ว

1.10 เงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยกเลิกการการจัดตั้งกองทรัสต์

- 1) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อที่มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- 3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดและไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมายการเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
- 6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- 7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
2. ความเสี่ยงจากการที่สมมติฐานในประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
5. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
6. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
7. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
8. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ในอนาคตระหว่างกองทรัสต์และ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์
 - 1). ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่บางส่วน ของทรัพย์สินเช่ากลับไปบริหาร
 - 2). ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดย เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
9. ความเสี่ยงที่จากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
10. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) อาจจะไม่ได้รับการต่ออายุเมื่อครบกำหนดสัญญา หรือในกรณีที่มีการต่อสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับต่ออายุอาจไม่เป็นประโยชน์ต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
เช่นเดิม

2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการ
เช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์
เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
2. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อ
ขยาย) มีข้อกำหนดที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้
3. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
 - 1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคาร
ดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิ
การเช่า
 - 2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องของ เม็มเบอร์ชิป และ เซชชูไซติ
ในการลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
4. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการเลิกสัญญาเช่าและ
สัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้อง
รับผิดชอบกรณีเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้
ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์
5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ต้องเผชิญ
กับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจ
ส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในโครงการ พอร์โต้ ชิโน
8. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไป
ตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
9. ความเสี่ยงจากการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้แก่
กองทรัสต์อาจล่าช้า
10. ความเสี่ยงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย
เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่าย
และภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
2. กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต
4. ความเสี่ยงทางการเมือง
5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
8. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
9. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน
10. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าจะขัดแย้งหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานที่มีความไม่แน่นอน
3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

8. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์
9. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”) สำนักงานใหญ่ อยู่ที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เลขทะเบียนบริษัท 0105561149881 โทรศัพท์ 02-254-0441 โทรสาร 02-254-0443 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“AIMCG”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุน ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) โดยกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่มีความสำคัญแต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปได้ในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่าจะ” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับ

รัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่บริษัทฯ มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทฯ ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและการตรวจสอบสภาพอาคาร

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วนอันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่อาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องโดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

เนื่องจากผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรทเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์และควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูลอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน

1.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต แต่มีเพียงข้อมูลของผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้ให้นักลงทุนใช้ประกอบการตัดสินใจ ซึ่งอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการ

ดำเนินงานในอนาคต และไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต หรือประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่แสดงในเอกสารแนบ 2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2 ดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้ลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่างๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวเพื่อประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต

1.1.2 ความเสี่ยงจากการที่สมมติฐานในประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ประมาณการตามที่ระบุในเอกสารแนบ 2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 นั้น ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนแบ่งทุนตามสมมติฐานของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการในอนาคต นอกจากนี้ ประมาณการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อสมมติฐานต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจจะเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่างๆ นั้น อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ กล่าวคือ รายได้ที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ ความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือความล่าช้าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ (โปรดพิจารณารายละเอียดความเสี่ยงเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนนี้) อย่างไรก็ตาม ได้มีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการดังกล่าว สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 เพื่อศึกษาผลกระทบจากความผันผวนของ (1) อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า (2) อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงการประมาณการสำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา และ (3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่มีต่อประมาณการการปันส่วน

แบ่งกำไรและส่วนทุนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับต่อหน่วยทรัสต์ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 4.3.3 การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยปัจจัยที่อาจจะมีผลต่อความไวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนของกองทรัสต์มากที่สุดคือ การแปรผันของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม โดยสำหรับกรณีอัตราดอกเบี้ย MLR สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี (Worst Case) มีประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ร้อยละ 8.04 ซึ่งแตกต่างจากกรณีฐาน (Base Case) ที่ร้อยละ 8.08 เท่ากับร้อยละ 0.04 ทั้งนี้ ปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ที่มีต่อผลประโยชน์และความสามารถในการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนตามที่ประมาณการไว้ได้ เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้กับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกจนกระทั่งอาจส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีคุณสมบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการ ตั้งอยู่ในจังหวัดอุดรธานี จังหวัดสมุทรสาครและกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีลักษณะทางภูมิศาสตร์ ลักษณะสภาพแวดล้อม รวมถึงภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันในอุตสาหกรรม ที่แตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนได้

1.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ทั้งนี้ สำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จำนวน 3 ราย ได้แก่ (1) อุดรพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ ยูดี ทาวน์ (2) เซซฐูโชติ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และ (3) ดี-แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ซิโน

(“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)”) เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

1.1.4 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมีที่มาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกดังกล่าว ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ อาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญา

เช่าและสัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่ทำให้ผลประโยชน์ของ กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของ กองทรัสต์ อย่างไรก็ดี จากข้อมูลอัตราการเช่าของผู้เช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2559 - ปี 2561) ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 97.84 ร้อยละ 100.00 และร้อยละ 83.53 ตามลำดับ และมีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลงของ โครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน โดยเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2558 - ปี 2560) เท่ากับร้อยละ 70.50 และ ร้อยละ 74.50 ตามลำดับ ในส่วนของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้เริ่มเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบทั้ง โครงการในปี 2559 และมีสัญญาเช่าพื้นที่ที่จะครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2561 และ 2562 โดยภายใน ระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมาทั้ง 3 โครงการไม่เคยประสบปัญหาการฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าพื้นที่อันเนื่องจากการผิดนัดชำระหนี้ค่าเช่าแต่อย่างใด นอกจากนี้ สำหรับพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าพื้นที่จะครบกำหนดอายุสัญญาในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีผู้เช่าพื้นที่ที่ได้แสดงความ จ้างจะต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่แล้วประมาณร้อยละ 87.50 ร้อยละ 100.00 และ ร้อยละ 100.00 ตามลำดับ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะ จัดหาผู้เช่ารายใหม่ เพื่อให้มั่นใจว่าทั้ง 3 โครงการจะมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุด

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยกำหนดให้ อุดร พลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ ตกลงว่าหากพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน (แล้วแต่กรณี) ส่วนใดที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ กำหนด ตกลงจะเช่าพื้นที่ใน โครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่กำหนด เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนและให้คำมั่นว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย (รายละเอียด เป็นไปตาม ส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

1.1.5 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ครั้งแรก มีการเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2552 ปี 2558 และปี 2555 ตามลำดับ โดยในปัจจุบันทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ ดีและที่ผ่านมาได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสมแก่ การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซม

ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ เพื่อให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความทันสมัยและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของลูกค้ายในโครงการ รวมถึงเพื่อดึงดูดให้มีผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการชั่วคราว อันอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกครั้งใหญ่ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอาจเกิดขึ้นในกรณีเช่น ทรัพย์สินมีความทรุดโทรมจนไม่สามารถทำการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่น รูปแบบของอาคารล้าสมัย และรูปลักษณ์อาคารต้องทำการเปลี่ยนแปลงเพื่อเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของค่าเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 1 ปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่อาจพิจารณาวางแผนการปรับปรุงโดยดำเนินการปิดปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วน เพื่อลดผลกระทบในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้น้อยที่สุดและทำให้ยังสามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาประมาณการและจัดทำแผนการทยอยสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงสภาพลักษณะตามระยะเวลาเพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักดังกล่าวตามที่ได้ประมาณการไว้ อาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงสภาพลักษณะ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมอื่น เพื่อใช้ปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือเพื่อปรับปรุงสภาพลักษณะ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

1.1.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 500 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 50 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โปรดศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับร่างสัญญากู้ยืมเงิน ได้ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน)

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้อายุสัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือ

ทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาสภาพคล่องของกองทรัสต์ และทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การออกและเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันทางการเงิน บริษัทประกันภัยและ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อชำระหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

1.1.8 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

1) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินเช่ากลับไปบริหาร

หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อุดรพลาซ่า จะดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 56.49 ของพื้นที่เช่าในโครงการ เม็มเบอร์ชิป จะดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 60.80 ของโครงการ และ ดี-แลนด์ จะดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 26.49 ของพื้นที่เช่าในโครงการจากกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีแรงจูงใจในการเสนอพื้นที่ที่ตนเองเช่ากลับจากกองทรัสต์ ให้กับผู้ต้องการเช่าพื้นที่มากกว่าการนำเสนอพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ว่างอยู่ ซึ่งอาจมีผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสและประโยชน์ จากการตัดสินใจของผู้ต้องการเช่าพื้นที่รายใหม่ รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่ากลับไปบริหารนั้น เป็นการให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นร้านค้าขนาดเล็ก (ประมาณไม่เกิน 10 ตารางเมตร) หรือเป็นพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือเป็นพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน เช่น ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น ดังนั้น เนื่องจากลักษณะพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว และเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือ กิจกรรมกรรมส่งเสริมการขายอยู่อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ ไม่ซับซ้อน ไม่ล่าช้าจนอาจเกิดการสูญเสียและการบริหารจัดการให้ทันกำหนดระยะเวลาเพื่อไม่ให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จากบริเวณดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยบริษัทฯ จึงเห็นว่า การให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับเพื่อนำไปบริหารจัดการ จะสร้างระบบการดำเนินงานที่ราบรื่น และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และยังทำให้การบริหารพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด นั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่กลับไปเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่ม และสถานบันเทิงตามเดิมที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินเช่ากลับไปบริหาร กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้ง

3 รายโดยกำหนดให้ลักษณะของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็นการให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีหากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ จะนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะห้ามมิให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่ากรให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ชัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทฯ จะแต่งตั้งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก จึงได้มีการกำหนดข้อตกลงกระทำกรให้ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีผลบังคับใช้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 โครงการ ตกลงที่จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ปฏิบัติหน้าที่จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ และรักษาผู้เช่าพื้นที่ที่มีอยู่ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใดๆ โดยทุจริต หรือไม่เป็นธรรม อันส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาในพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เอง (โปรดพิจารณารายละเอียดข้อสัญญาเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำกร)

2) **ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)**

ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง อูตรพลาซ่า และ ดี-แลนด์ เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับโครงการ ยูตีทาว์น และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ตามลำดับ ตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก อูตรพลาซ่า หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ อูตรพลาซ่า ได้ลงทุนในโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) โดยมีพื้นที่ให้เช่าร้านค้าทั้งหมดประมาณ 800 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในขณะที่ ดี-แลนด์ ได้ลงทุนในโครงการ พอร์โต้โก ซึ่งเป็นศูนย์รวมร้านค้าและร้านอาหารสำหรับเป็นที่พักทาง (Rest Areas) ให้กับผู้สัญจร เพื่อเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี หัวหิน เป็นต้น โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 3,000 ตารางเมตร โดยมีระยะทางห่างจากโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ประมาณ 15 กิโลเมตรจึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินธุรกิจที่อาจมีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ในการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการในลักษณะร้านค้า รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

ทั้งนี้ อุดรพลาซ่า ได้ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ถึงวัตถุประสงค์ของโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) ว่ามีฐานลูกค้าผู้ใช้บริการแตกต่างกับโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) และเป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยวัตถุประสงค์ของการจัดให้มีร้านค้าดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ที่มาร่วมงานในศูนย์ประชุมเท่านั้น ในขณะที่ ดี-แลนด์ ชี้แจงว่า โครงการ พอร์โต้โก ดังกล่าวมีขนาดเล็กกว่า โครงการ พอร์โต้ ชิโน มาก อีกทั้งกลุ่มลูกค้า ก็มีความแตกต่างกัน เพราะจะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่แวะเติมน้ำมันและหาที่พักระหว่างเดินทาง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ อุดรพลาซ่า และ ดี-แลนด์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ อุดรพลาซ่า และ ดี-แลนด์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อุดรพลาซ่า ดี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ อุดรพลาซ่า และ ดี-แลนด์ จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงหาก อุดรพลาซ่า ดี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ อุดรพลาซ่า และ ดี-แลนด์ ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการที่ได้พัฒนาเพิ่มเติม ซึ่งมีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติในทางการค้าให้แก่บุคคลใด อุดรพลาซ่า และ ดี-แลนด์ ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ และให้สิทธิของทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดข้อสัญญาเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำ)

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างเชษฐโชติซึ่งเป็นบุคคลกลุ่มเดียวกับเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โดยในปัจจุบันเชษฐโชติดำเนินการและบริหารจัดการโครงการ พรีเมอ เพ็ชชซ่า ในบริเวณอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) และโครงการ RS Head Quarter ในบริเวณถนนประดิษฐานอนุธรรม กรุงเทพมหานคร โดยมีลักษณะโครงการเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ และคาดว่าจะเปิดบริการภายในปี 2562 อย่างไรก็ตาม แม้ว่าโครงการ พรีเมอ เพ็ชชซ่า จะมีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด แต่โครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในจังหวัดนครราชสีมาซึ่งอยู่ในพื้นที่ห่างไกลจากโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประกอบกับมีกลุ่มลูกค้าแตกต่างจากกลุ่มลูกค้าของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และสำหรับโครงการ RS Head Quarter ที่ตั้งอยู่จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื่องจากลักษณะของโครงการแตกต่างจากโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จึงมีลักษณะกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ดำเนินการให้ได้รับข้อตกลงกระทำ การจากเม็มเบอร์ชิปเกี่ยวกับการไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงการให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการที่เม็มเบอร์ชิปและ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกับเม็มเบอร์ชิปพัฒนาเพิ่มเติมในทำนองเดียวกับที่ได้รับจากอุดรพลาซ่า และดี-แลนด์ ตามที่กล่าวข้างต้น

1.1.9 ความเสี่ยงที่จากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบัน ประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ มีจุดเด่นด้วยกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ในการดำเนินการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของศูนย์การค้า และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

1.1.10 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) อาจจะไม่ได้รับการต่ออายุเมื่อครบกำหนดสัญญา หรือในกรณีที่มีการต่อสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับต่ออายุอาจไม่เป็นประโยชน์ต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เช่นเดิม

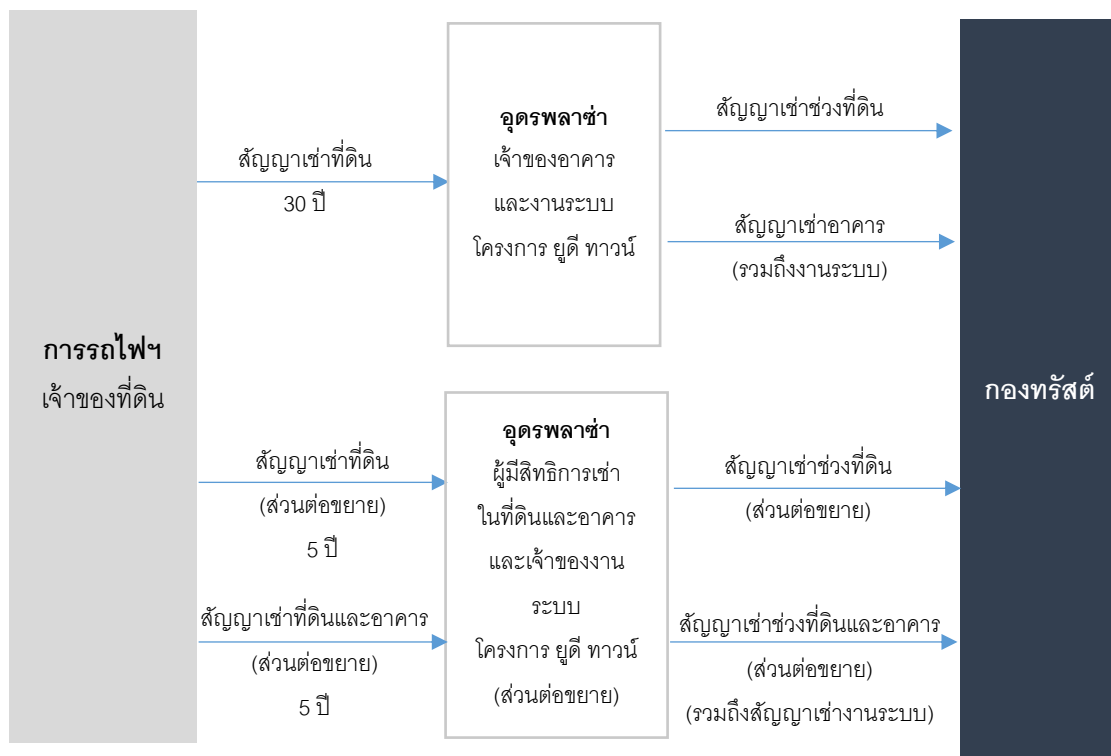
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่จัดทำระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ได้แก่ อุดรพลาซ่า เซซฐูโชติ และ ดี-แลนด์ ซึ่งมีระยะเวลาของสัญญา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้ครบกำหนดอายุสัญญาลงหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) รายใหม่มาทดแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) รายเดิม ซึ่งอาจทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และถึงแม้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ฉบับเดิมจะมีการต่ออายุสัญญาออกไป กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับต่อ

อายุ ซึ่งอาจไม่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์เท่ากับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ฉบับปัจจุบัน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1.2.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฯ ซึ่ง อุดรพลาซ่า มีสิทธิการเช่า โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจาก อุดรพลาซ่า เพื่อให้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการเข้าลงทุนปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



(โปรดพิจารณารายละเอียดของสิทธิการเช่าช่วงของโครงการ ยูดี ทาวน์ เพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)

ทั้งนี้ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จะเป็นไปอย่าง

ถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

ในการนี้ สำหรับกรณีของสิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้ อุดรพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ คือในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าที่กองทรัสต์ยังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญา และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่า เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวมและจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ยังมีเวลาดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ สิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์ลงทุนอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าว มาจากการผิดหน้าที่ของ อุดรพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า แต่ในกรณีเช่นนั้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก อุดรพลาซ่า จากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที โดย อุดรพลาซ่า จะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

นอกจากนี้ สำหรับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่ อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นคู่สัญญากับการรถไฟฯ ในสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าหลัก”) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีที่อุดรพลาซ่ายังมีหน้าที่ชำระตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใด รวมถึงเหตุที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 1.2.2 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) มีข้อกำหนดที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้ ดังที่ได้กล่าวในรายละเอียดต่อไป อาจทำให้

กองทรัสต์สิทธิการเช่าประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์ คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

อย่างไรก็ตาม สำหรับการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ กองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับ อุดรพลาซ่า โดยกองทรัสต์ ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้แก่การรถไฟฟ้า โดยตรง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่ อุดรพลาซ่า ปฏิบัติผิดหน้าที่ในการ ชำระค่าเช่าดังกล่าว รวมไปถึงกองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำกรจาก อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่างๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง อุดรพลาซ่า จะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมถึง อุดรพลาซ่า ตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลา ใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิด สัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อุดรพลาซ่า จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิด สัญญา อันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีใช้หน้าที่) ในการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ได้ตกลงขอความยินยอมจากการรถไฟฟ้า เพื่อรับ โอนสิทธิและหน้าที่ของ อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก

1.2.2 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อ ขยาย) มีข้อกำหนดที่ให้สิทธิการรถไฟฟ้า สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้

ตามรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 1.2.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงใน โครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด ระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง ดังที่ได้กล่าวในข้างต้น ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์ จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จาก อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ดังกล่าว จากการรถไฟฟ้า เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อุดรพลาซ่าอยู่ระหว่างดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าในที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่เข้าทำกับการรถไฟฟ้า ตาม ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) มีข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าวที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้ หากการรถไฟฯ ในฐานะผู้ให้เช่าต้องการใช้พื้นที่ ดังกล่าวโดย อุดรพลาซ่า ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ถูกยกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์จะเช่าทำกับ อุดรพลาซ่า จะสิ้นสุดลงด้วยและกองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์เช่าทำกับ อุดรพลาซ่า ได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ในที่สุด

ในกรณีนี้ เพื่อบรรเทาผลกระทบจากความเสียดังกล่าวข้างต้นในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำกรจาก อุดรพลาซ่า ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาวะผูกพันหรือการกระทำใดๆ นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดย อุดรพลาซ่า เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ระหว่าง การรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า ซึ่งมีผลให้สัญญาดังกล่าว สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตามซึ่งมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก อุดรพลาซ่า จากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที และ อุดรพลาซ่า จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ อุดรพลาซ่า ได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น (โปรดพิจารณารายละเอียดของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ เพิ่มเติม ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์)

1.2.3 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า¹ ซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลธรรมดาซึ่ง เม็มเบอร์ชิป มีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประกอบธุรกิจในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดนั้น โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดังกล่าว จาก เม็มเบอร์ชิป เพื่อให้ประโยชน์ในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ในการนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารของกองทรัสต์ จะไปอย่างถูกต้อง และได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่าง เม็มเบอร์ชิป กับ เจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยสำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่าง เม็มเบอร์ชิป กับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว แม้ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี อย่างไรก็ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จะก่อให้เกิดผลพิเศษระหว่างคู่สัญญาในการที่จะไม่นำหลักกฎหมายตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมาใช้บังคับ กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แม้กรณีเป็นการทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ สำหรับกรณีที่เจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ผลพิเศษตามสัญญา

¹ หมายเหตุ: สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า คือ สัญญาที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาโดยกำหนดให้ผู้เช่าจะต้องให้ค่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าเช่าธรรมดาแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวจะปรากฏในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การให้เงินช่วยค่าก่อสร้างสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง หรือการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ปลูกสร้างให้แก่เจ้าของที่ดิน เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับกรณีของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีการกำหนดหลักการในเรื่องผลพิเศษเกี่ยวกับการฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไว้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ส่งผลให้ในกรณีของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาซึ่งมีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี แม้มิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาก็มีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญา

ต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย และเว้นแต่เป็นกรณีที่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดไปยังทายาทในทางมรดก ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่ตกลงยินยอมที่จะให้อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์มาอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ระหว่าง เม็มเบอร์ชิป กับ กองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อันเป็นทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กับ เม็มเบอร์ชิป ปรากฏข้อสัญญาซึ่งกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องแจ้งให้ เม็มเบอร์ชิป ทราบถึงราคาที่จะขายและให้สิทธิเม็มเบอร์ชิป เป็นผู้ซื้อก่อน และต้องแจ้งให้บุคคลผู้รับโอนที่ดินรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินซึ่งมีต่อเม็มเบอร์ชิปในฐานะผู้เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าดังกล่าว

นอกจากนี้ ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำกรจาก เม็มเบอร์ชิป ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ รวมถึงตลอดระยะเวลาเช่า เม็มเบอร์ชิปตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยเม็มเบอร์ชิปจากการที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเม็มเบอร์ชิปจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาได้ทันที โดย เม็มเบอร์ชิป จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เม็มเบอร์ชิปได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น ในการนี้ เซชซูซิทีซึ่งเป็นบริษัทภายใต้กลุ่มเจ้าของเดียวกันกับเม็มเบอร์ชิปได้ยินยอมผูกพันตนเป็นผู้ตกลงกระทำกร

ร่วมกับเมมเบอร์ชิปเพื่อร่วมรับผิดชอบในหน้าที่เกี่ยวกับการคืนค่าเช่าและชำระค่าเสียหายดังกล่าวข้างต้นเพื่อเสริมความมั่นใจให้แก่กองทรัสต์ในอันที่จะได้รับค่าเช่าคืนและชำระค่าเสียหายในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ (โปรดพิจารณารายละเอียดของสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดเพิ่มเติม ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด)

2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องของ เมมเบอร์ชิป และเชษฐโชติ ในการลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

จากความเสี่ยงที่ได้อธิบายในหัวข้อ 1.2.3 หัวข้อ 1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า หากสัญญาต่างตอบแทนพิเศษสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินใหม่ ไม่ยอมรับสิทธิและหน้าที่ไป ตามสัญญาเช่าที่มีกับเมมเบอร์ชิป อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของ เมมเบอร์ชิปตามร่างสัญญาเช่าอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเมื่อเกิดเหตุผิดนัดดังกล่าวขึ้นและเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามร่างสัญญาเช่า กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกค่าเช่าคืนรวมถึงค่าเสียหายใดๆ จากเมมเบอร์ชิปจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาได้ทันที และด้วยการที่ เชษฐโชติ ยินยอมเข้าเป็นผู้ตกลงกระทำการร่วมในฐานะลูกหนี้ร่วมกับ เมมเบอร์ชิป ในการคืนค่าเช่าและชำระค่าเสียหายดังกล่าว กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกค่าเช่าคืนรวมถึงค่าเสียหายใดๆ และค่าขาดผลประโยชน์อื่นจาก เชษฐโชติ ได้อีกทางหนึ่งด้วย ทั้งนี้ เมมเบอร์ชิป และ/หรือ เชษฐโชติ จะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด คงเหลือซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) อย่างไรก็ตาม ภายใต้อาณัติความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามข้อสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวของเมมเบอร์ชิปและเชษฐโชติได้

จากข้อมูลผลการดำเนินงานของ เมมเบอร์ชิป มีการขาดทุนจากการดำเนินงาน สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 26.72 ล้านบาท จึงอาจมีความเสี่ยงที่เมมเบอร์ชิปไม่สามารถจ่ายชำระค่าความเสียหายจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา ซึ่งเมมเบอร์ชิปมีหน้าที่ต้องจ่ายชำระคืนค่าเช่าอาคาร โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามระยะเวลาที่คงเหลือ ซึ่งคำนวณได้ตามวิธีเส้นตรง (Straight Line)

ทั้งนี้ในส่วนของ เชษฐโชติ (รายละเอียดเพิ่มเติมตาม ส่วนที่ 2 ข้อ 4.3.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยกลุ่มคุณสุรัชย์ เชษฐโชติศักดิ์ โดยมีโครงการสร้างการถือหุ้นดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	มูลค่าหุ้นทั้งหมด	สัดส่วนการถือหุ้น
นาย เชษฐา เชษฐาโชติศักดิ์	75,000,000 บาท	25.00%
นาย โชติ เชษฐาโชติศักดิ์	75,000,000 บาท	25.00%
นาย สุจิตรา เชษฐาโชติศักดิ์	75,000,000 บาท	25.00%
นาย สุรัชย์ เชษฐาโชติศักดิ์	75,000,000 บาท	25.00%

และหากพิจารณาความสามารถในการทำกำไรและสถานะงบการเงินของเชษฐาโชติ ในช่วงปี 2558 – 2561 ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	2558	2559	2560	2561
รายได้รวม	30.26	20.04	25.09	38.64
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	24.23	15.56	24.87	34.44
กำไรขาดทุน (สุทธิ)	(41.78)	(37.55)	(52.61)	(65.17)

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวดสิ้นปี			
	2558	2559	2560	2561
สินทรัพย์				
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	86.72	117.43	90.70	118.18
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	464.72	520.49	921.83	1,509.21
สิทธิการเช่าที่ดิน – สุทธิ	-	-	145.83	140.83
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.35	0.23	0.23	0.51
รวมสินทรัพย์	551.79	638.15	1,158.59	1,768.73
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สิน				
รวมหนี้สินหมุนเวียน	84.23	92.9	126.96	244.61
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	296.68	411.93	689.46	1,163.68
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	247.66	331.10
รวมหนี้สิน	380.91	504.83	1,064.08	1,739.39
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	300.00	300.00	300.00	300.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	170.88	133.32	94.51	29.33
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	551.79	638.15	1,158.59	1,768.73

ที่มา: ข้อมูลการดำเนินงานงวดรายปี 2558-2560 มาจาก www.bol.co.th ข้อมูล ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2562 และ งวดรายปี 2561 มาจากงบการเงินของเชษฐาโชติ ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ด้วยผลประกอบการของเชษฐโชติและตัวเลขผลประกอบการสุทธิขาดทุนในช่วงที่ผ่านมา จึงอาจมีความเสี่ยงที่เชษฐโชติ ไม่สามารถจ่ายชำระค่าเช่าคืนรวมถึงค่าความเสียหายต่างๆ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เช่นเดียวกับเม็มเบอร์ชิป อย่างไรก็ตาม สาเหตุหลักของผลการดำเนินงานที่ขาดทุนของเชษฐโชติที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งของผลขาดทุนดังกล่าวเกิดขึ้นจากโครงการ RS Head Quarter เกษตร-นวมินทร์ ของเชษฐโชติ ซึ่งอยู่ในช่วงก่อสร้างและยังไม่เปิดดำเนินการ ทำให้มีต้นทุนเกิดขึ้น ซึ่งภายหลังจากโครงการ RS Head Quarter เกษตร-นวมินทร์ ของเชษฐโชติ เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 คาดว่าจะทำให้เชษฐโชติมีรายได้ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของ RS Head Quarter เกษตร-นวมินทร์ จะประกอบด้วยผู้เช่าพื้นที่โดยกลุ่มบริษัท อาร์เอส จำกัด (มหาชน) (“อาร์เอส”) ซึ่งตามรายงานที่เปิดเผยผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของอาร์เอสเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ทางอาร์เอสมีแผนจะเช่าพื้นที่ของโครงการ RS Head Quarter เกษตร-นวมินทร์ เป็นพื้นที่จำนวน 23,166 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 77 ของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานทั้งหมดของโครงการ RS Head Quarter เกษตร-นวมินทร์ ซึ่งมูลค่าของค่าเช่าและค่าบริการตลอดระยะเวลา 3 ปี จะคิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 407,416,320 บาท หรือคิดเป็นค่าเช่าและค่าบริการประมาณ 135 ล้านบาท ต่อปี

จากข้อมูลความสามารถในการทำกำไรและสถานะงบการเงินของเชษฐโชติ ตามที่ได้อธิบายข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ดำเนินการตรวจสอบ (Due Diligence) ซึ่งรวมถึงการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของเชษฐโชติ มีความเห็นว่า เชษฐโชติ จะมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับอาร์เอสในโครงการ RS Head Quarter เกษตร-นวมินทร์ อันจะทำให้มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณ 135 ล้านบาทต่อปี โดยยังไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่จะเกิดขึ้นจากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานอื่นๆ อีกประมาณร้อยละ 23 ของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานทั้งหมดของโครงการ RS Head Quarter เกษตร-นวมินทร์ ซึ่งเมื่อหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานแล้วจะมีรายได้ที่สม่ำเสมอที่จะมาสนับสนุนการปฏิบัติตามข้อสัญญาตกลงกระทำกรที่เช่าทำกับกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้

อย่างไรก็ดีหากมีเหตุที่ทำให้ เม็มเบอร์ชิป และ เชษฐโชติ ไม่สามารถชำระค่าชดเชยความเสียหายโดยคืนค่าเช่าอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามระยะเวลาเช่าที่คงเหลือให้กับกองทรัสต์ได้ตามสัญญาตกลงกระทำกรกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากเหตุดังกล่าว ทำให้มูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์ลงทุนลดลงประมาณร้อยละ 16 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (กรณีเกิดเหตุดังกล่าว ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ กรณีเกิดเหตุดังกล่าวในช่วงเวลาอื่นมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงจะลดลงตามวิธีการคำนวณแบบเส้นตรง)

นอกจากนี้ เหตุดังกล่าวจะกระทบต่อกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้รับจากทรัพย์สินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ในช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประมาณ 13 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผลกระทบดังกล่าวจะทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลงประมาณ

50.36 ถึง 55.67 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20.58 ถึง 20.68 ของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่อปีของกองทรัสต์ โดยจะมีผลตั้งแต่วันที่เกิดเหตุดังกล่าว จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาสิทธิการเช่าของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิของกองทรัสต์ต่อปี อ้างอิงจากประมาณการในปีแรกของผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการบรรเทาความเสียหายข้างต้นที่อาจเกิดขึ้นระหว่างที่โครงการ RS Head Quarter เกษตร-นวมินทร์ ยังไม่มีรายได้ค่าเช่าเข้ามา ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะวางหลักประกันในรูปแบบของเงินสดจำนวน 20 ล้านบาทให้แก่กองทรัสต์โดยมีทรัสต์เป็นผู้ดูแล เพื่อประกันความเสี่ยงในช่วงระยะเวลาที่เชษฐโชติยังไม่มียาได้จากโครงการ RS Head Quarter เกษตร-นวมินทร์ ข้างต้น เพื่อให้มั่นใจว่าหากเกิดความเสี่ยงขึ้นยังมีเงินค้ำประกันที่ช่วยบรรเทาความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นได้พอสมควร

นอกจากนี้ ทางกลุ่มผู้ถือหุ้นของเชษฐโชติ กล่าวคือ นายสุรชัย เชษฐโชติศักดิ์ (“นายสุรชัย”) ยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในอาร์เอสในสัดส่วนประมาณร้อยละ 36 โดยทางอาร์เอสมีมูลค่าหลักทรัพย์ตามมูลค่าตลาดเป็นมูลค่าประมาณ 16,760 ล้านบาท ข้อมูลตามราคาปิด ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2562 โดยมูลค่าหุ้นที่นายสุรชัยถืออยู่คิดเป็นมูลค่าประมาณ 6,044 ล้านบาท สามารถนำมาสนับสนุนการปฏิบัติตามข้อสัญญาตกลงกระทำการของเชษฐโชติ ซึ่งเป็นบริษัทที่นายสุรชัย ถือหุ้นอยู่ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ นายสุรชัยตกลงที่จะให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ เชษฐโชติ ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ เกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าและค่าเสียหายสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในชอยสุขุมวิท 55 หรือ ชอยทองหล่อ มีเอกลักษณ์ของตัวศูนย์การค้าที่ชัดเจน จึงมีศักยภาพในการสร้างรายได้เพื่อสนับสนุนการเติบโตของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ทั้งมีการออกแบบและลักษณะที่โดดเด่นสามารถมองเห็นได้จากระยะไกล พื้นที่เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้เป็นอย่างดี รวมถึงโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด พัฒนาและบริหารโครงการภายใต้กลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และมีความสามารถที่ได้รับการยอมรับในธุรกิจสื่อสารและความบันเทิง มีความเข้าใจตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เนื่องจากร้านอาหารดังกล่าวเป็นร้านอาหารที่มีสไตล์ มีการผสมผสานความบันเทิงด้วยเอ็นเตอร์เทนเมนต์และเสียงเพลงที่ทันสมัย ดังนั้น ด้วยความเชี่ยวชาญของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ในธุรกิจสื่อสารและบันเทิง ทำให้สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าได้ดีมากขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินเมื่อพิจารณาความเสี่ยงจากการลงทุนและศักยภาพของทรัพย์สินที่ลงทุนแล้ว จึงพิจารณาว่าการลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีโครงสร้างทางกฎหมายที่ลดความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ ตาม 1) และ 2) และเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการลงทุนในทรัพย์สิน

1.2.4 ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบกรณีเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์

เนื่องจากตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่จำนวน 1 ราย ในโครงการ ยูดี ทาวน์ คิดเป็นผู้เช่าพื้นที่ร้อยละ 1.86 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่จำนวน 1 รายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ คิดเป็นผู้เช่าพื้นที่ร้อยละ 2.83 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ปรากฏข้อสัญญาที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา รวมถึงตามสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบกรณีเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และข้อสัญญาซึ่งจำกัดการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับประกอบกิจการบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือธุรกิจห้างสรรพสินค้า ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหา ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม รวมถึงอาจไม่ได้รับค่าเสียหายเต็มจำนวนตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และมีข้อจำกัดในการหาผู้เช่า โดยอาจให้เช่าพื้นที่บางส่วนได้เฉพาะแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจบางประเภทเท่านั้น ในการนี้ กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นจึงอาจส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

1.2.5 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลกำไรรายงานของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้หลักจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และ โครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจประสบปัญหาเรื่องการแข่งขันที่สูงขึ้นจาก

การที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกัน และมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกหรือประสบความสำเร็จในการจูงใจผู้บริโภคในพื้นที่ใกล้เคียง

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ ทำให้เกิดการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่า เพื่อดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมเป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป้าหมายเป็นอย่างดีในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันรวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัสต์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และไม่กระทบต่อจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

1.2.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน

ในการลงทุนในทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ พอร์โต้ ชิโน กองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในพื้นที่ส่วนศูนย์การค้าเป็นหลัก โดยไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถทั้งหมดของโครงการ โดยในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จะประกอบด้วยพื้นที่สำหรับจอดรถรวมทั้งหมดประมาณ 500 คัน ซึ่งเป็นไปตามอัตราที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม จำนวนที่จอดรถยนต์ดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้รับบริการและผู้เช่าพื้นที่และอาจส่งผลให้ผู้รับบริการและผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาบริการและสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง หรือผู้เช่าพื้นที่อาจขอปรับลดอัตราค่าเช่าซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จากทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์และดี-แลนด์ ได้จัดทำข้อตกลงร่วมกัน โดย ดี-แลนด์ ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนผู้บริหารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ พอร์โต้ ชิโน หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนอาคารจอดรถในโครงการ พอร์โต้ ชิโน ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนในลักษณะที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และที่จอดรถดังกล่าวจะต้องอยู่ในลักษณะที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ โปรดศึกษา

รายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ดังกล่าว ได้ในส่วนที่
2 ข้อ 2.2.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่

1.2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่

ในปัจจุบัน มีพื้นที่บางส่วนของโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ มีบริเวณติดกับคลองสาธารณะ โดย ดี-แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของ
โครงการในปัจจุบัน ได้รับอนุญาตจากกรมเจ้าท่า เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2560 ให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำ ตาม
พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 ประเภทที่ระบายน้ำ เพื่อใช้ในการระบายน้ำในบริเวณ
คลองสาธารณะดังกล่าว ทั้งนี้ ตามใบอนุญาตให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำที่ ดี-แลนด์ ได้รับ ปราบกฏเงื่อนไขว่า
ในกรณีที่รัฐบาลต้องการใช้พื้นที่ในบริเวณดังกล่าวเพื่อประโยชน์สำคัญของทางราชการ หรือเพื่อประโยชน์อย่างยิ่ง
แก่สาธารณะ อาจให้ผู้ใช้ได้รับอนุญาตรื้อถอนสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำออกไปภายในเวลาอันควร โดยจะเรียกชดเชย
ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายจากทางราชการมิได้

ดังนั้น ถึงแม้ในปัจจุบัน ดี-แลนด์ ได้รับอนุญาตจากกรมเจ้าท่าให้ก่อสร้างท่อระบายน้ำซึ่งเป็นสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำ ใน
บริเวณโครงการแล้ว แต่เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการ
พอร์โต้ ซิโน่ กองทรัสต์จึงยังอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กรมเจ้าท่ามีสิทธิเรียกให้เจ้าของซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตหรือ
เรียกให้ผู้ครอบครองรื้อถอนสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำออกไป ซึ่งจะส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และค่าใช้จ่ายที่
เกี่ยวข้องอื่น ๆ ในการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการโครงการและการใช้ประโยชน์
ของอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้พิจารณาหนังสือแจ้งผลการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำ ออกโดยสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค
สาขาสมุทรสาคร ซึ่งเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และบันทึกการตรวจสอบการขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ
ซึ่งเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้อง มีการระบุข้อเท็จจริงจากการตรวจสอบพื้นที่ว่าสภาพของคลองสาธารณะดังกล่าว
ปัจจุบันเป็นทางระบายน้ำ ไม่สามารถเดินเรือหรือพัฒนาให้เดินเรือได้ รวมถึงการวางท่อระบายน้ำดังกล่าวจะไม่
เป็นการกีดขวางการไหลของกระแสน้ำ บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าความเสี่ยงที่กรมเจ้าท่าจะเรียกให้รื้อถอนท่อ
ระบายน้ำดังกล่าวออกไปจึงมีค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ ดี-แลนด์จะเป็นผู้มีหน้าที่รื้อถอน และเป็นผู้รับผิดชอบ
ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน หากเกิดกรณีที่มีการเรียกให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามสัญญาตกลงกระทำการ

1.2.8 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติ ที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน
หลัก พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุนและไม่พบว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ มี
ความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอย่างมีนัยสำคัญ (รวมถึงเรื่องการ
ออกแบบ การก่อสร้างหรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่นๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์
ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่าย
ในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ไม่มีการปฏิบัติไม่เป็นไป

ตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะมียกข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบภายใต้ให้โดยเจ้าของทรัพย์สินหลัก อยู่ภายใต้ขอบเขตจำนวนและระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด (โปรดพิจารณารายละเอียด ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงรับผิดชอบใดๆ ดังกล่าว สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1.2.9 ความเสี่ยงจากการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์อาจล่าช้า

ปัจจุบันเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อให้มั่นใจว่าจะได้รับความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ให้แก่กองทรัสต์ โดยเจ้าของทรัพย์สินหลัก ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่ากับกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าพื้นที่ และจะส่งมอบเงินค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการและ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภคที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับในช่วงระยะเวลาหลังจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่กองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่บางรายให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์อาจล่าช้า ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะใช้ความพยายามดำเนินการในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกยังคงมีหน้าที่ส่งเงินค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภคที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์จะมีการ

ระบุในสัญญาตกลงกระทำกรว่า เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการโอนสิทธิและหน้าที่ล่าช้า และส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนกองทรัสต์ทั้งหมด

1.2.10 ความเสี่ยงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่งหากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ของประเทศและต่างประเทศ

- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไป ความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้ เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง

(20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในขณะที่ทำการตรวจสอบ

(21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ

(22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

1.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทวงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

1.3.3 ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ สภาพะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุนราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

1.3.4 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพล บางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

1.3.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการ

ดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

1.3.6 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดให้ตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้นๆ ในอนาคต

1.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินของทั้ง 3 โครงการ อย่างเพียงพอและเหมาะสมโดยจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่าง ๆ หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการขาดรายได้ของกองทรัสต์ เช่น กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ที่กองทรัสต์จะเข้าทำสำหรับการขาดประโยชน์เป็นระยะเวลา 12 เดือน อาจไม่ครอบคลุมระยะเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่

บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัย และ/หรือผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยในส่วนของ การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในร่างสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ซึ่งบริษัทฯ มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบต่อความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทรัสต์อาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีท้าย ๆ ของระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพิจารณากำหนดราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรคนั้นดำเนินการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แต่การกำหนดวงเงินเอาประกันภัยนั้น ใช้วิธีพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ในช่วงที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงจนถึงขนาดที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ต่อไปได้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าเงินชดเชยความเสียหายตามอัตราส่วนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยโดยพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์ระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักที่

กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกหรือก่อสร้างใหม่ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมกรรมประกันภัย
ธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว และ/หรือดำเนินการให้ผู้ให้กู้เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตาม
เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครอง
จากกรรมกรรมประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และกรรมกรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (โปรด
พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับประกันภัยในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.6 ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก)

1.3.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหาก
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- 1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- 2) การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- 3) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการ
ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- 4) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- 5) การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- 6) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- 7) การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- 8) ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจาก
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการใน
ส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- 9) ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

1.3.9 ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมบริษัทฯ ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสิทธิการเช่า หากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับศูนย์ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

1.3.10 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย ภัยจากการก่อวินาศกรรม และ/หรือ เหตุสุดวิสัยอื่นๆ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาวะความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะยังจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทและให้กองทรัสต์ และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัย

1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1.4.1 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้นี้อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1) โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- 2) ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- 3) การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- 4) การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- 5) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 6) ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งที่มีอยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- 7) ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- 8) ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- 9) ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- 10) กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ

11) อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ

12) ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์ มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

1.4.2 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าจะขัดแย้งหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานที่มีความไม่แน่นอน

ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รอบระยะเวลาวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 (โปรดพิจารณารายละเอียดตาม เอกสารแนบ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้) เป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่างๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตุสหากรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์ จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยงดังที่นั่น ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่อาจรับรองได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ระบุในเอกสารนี้ได้

ทั้งนี้ ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อรายได้/กำไรจากการดำเนินงาน ตลอดจนมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อาทิ

- กรณีมีพื้นที่ว่างจากสัญญาเช่าหมดอายุหรือการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าลดลง เป็นผลให้รายได้/กำไรของกองทรัสต์ลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ และในการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการให้เป็นไปตามประมาณการ
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดให้มีหรือรักษาให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอ
- ภัยพิบัติ อุบัติเหตุ หรือเหตุอื่นใดที่อยู่เหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไร เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

1.4.3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.4.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้ เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

1.4.5 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ทั่วทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1.4.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากที่ได้ตลาดหลักทรัพย์ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้อาจจะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพยายามปรับแก้ไขเหตุดังกล่าวเพื่อให้หน่วยทรัสต์สามารถซื้อขายหลักทรัพย์และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาอันรวดเร็ว

1.4.7 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

1.4.8 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือ

เพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่าย
ทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

1.4.9 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน
หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน
หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่
กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบ ของที่ดินและอาคาร และงานระบบในอาคาร จำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย

1) โครงการ ยูดี ทาวน์

หัวข้อ	รายละเอียด			
ที่ตั้ง	ถนนโพศรี บริเวณสถานีรถไฟจังหวัดอุดรธานี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี			
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โครงการ ยูดี ทาวน์ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร (ประมาณ 28-1-28.1 ไร่) ระหว่าง การรถไฟฯ (ผู้ให้เช่า) กับ อุดรพลาซ่า (ผู้เช่า) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้			
	ฉบับที่	ชื่อสัญญา	เนื้อที่ดินทั้งหมด ของโฉนดที่ดิน	
			ตาราง เมตร	
			ไร่	
	1	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 (กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2553 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2583)	37,521.65	23-1-80.4
	2	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่สัญญา 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 (กำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)	1,526.85	0-3-81.7
	3	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่บริเวณย่านสถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 (กำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)	6,264.00	3-3-66.0
	รวม		45,312.50	28-1-28.1
	(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับที่ดินที่ตั้งโครงการตามหัวข้อ 2.1.1.2 รายละเอียดของโครงการ ยูดี ทาวน์)			
	หมายเหตุ: กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารบางส่วนขนาด 42 ตารางเมตรซึ่งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี ระหว่าง การรถไฟฯ และ อุดรพลาซ่า เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ทั้งนี้ พื้นที่ 42 ตารางเมตร ดังกล่าว เป็นที่ตั้งของป้ายโครงเหล็กซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน			

หัวข้อ	รายละเอียด								
พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคาร จำนวน 32 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 32,090 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมประมาณ 28,648 ตารางเมตร								
	อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารโดยประมาณ				ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยประมาณ			
		จำนวน (หลัง)	พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม
	1.อาคารในโครงการ ยูดี ทาวน์								
	A,B,C	3	1,371	3,796	5,167	3	1,371	3,796	5,167
	D,E,F,G,M และ N	6	8,854	-	8,854	6	7,831	-	7,831
	H	1	3,930	1,087	5,017	1	1,509	1,087	2,596
	ห้องน้ำ-ห้องส้วม	3	-	288	288	3	-	288	288
	The Park	1	60	-	60	1	60	-	60
	O (Nikuya)	1	449	-	449	1	449	-	449
	KFC	1	400	-	400	1	400	-	400
	Kiosk ²	13	484	-	484	8	484	-	484
	UD Bazaar	1	6,587	-	6,587	1	6,587	-	6,587
	2.อาคารในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)								
	UD Hall	1	1,998	-	1,998	1	1,998	-	1,998
อาคารโซน IT	1	2,711	77	2,788	1	2,711	77	2,788	
รวมพื้นที่	32	26,844	5,248	32,092	27	23,400	5,248	28,648	
<p><u>หมายเหตุ:</u> /1 พื้นที่อาคารส่วนที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน ได้แก่</p> <p>(1) พื้นที่ให้เช่าแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต) ซึ่งอยู่ในอาคาร H มีพื้นที่ประมาณ 2,421 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่อาคาร H ทั้งหมด ซึ่งอาคาร H มีพื้นที่อาคารทั้งหมด 3,930 ตารางเมตร</p> <p>(2) พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหารของอัครพลาซ่า มีพื้นที่ประมาณ 1,023 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในพื้นที่ชั้น 3 ของอาคาร M และ N</p> <p>/2 จำนวนอาคาร Kiosk 13 หลัง เป็นจำนวนอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 คงเหลืออาคาร Kiosk จำนวน 8 หลัง กองทรัสต์จึงเข้าลงทุนในอาคาร Kiosk ตามจำนวนดังกล่าว ทั้งนี้ ในส่วน Kiosk 5 หลัง โครงการ ยูดี ทาวน์ ได้มีการปรับพื้นที่และทัศนียภาพและได้รื้อถอนอาคาร Kiosk จำนวน 5 หลัง ดังกล่าวออกไป อย่างไรก็ตาม พื้นที่ทั้งหมดที่เป็นอาคาร Kiosk ตามใบอนุญาตยังคงเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>									
อัตราการใช้พื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ	ประมาณร้อยละ 97.71								

หัวข้อ	รายละเอียด
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	
จำนวน ผู้ใช้บริการ เฉลี่ยต่อวัน โดยประมาณ	วันจันทร์-วันพฤหัสบดี: 20,000 คน วันศุกร์-วันอาทิตย์: 25,000 คน ช่วงที่มีการจัดอีเวนต์: 30,000 คน ช่วงวันหยุดยาว (เทศกาลปีใหม่ และสงกรานต์): 50,000 คน
รายละเอียด ลักษณะการ ลงทุนของ กองทรัสต์	<p>1. โครงการ ยูดี ทาวน์</p> <p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โครงการ ยูดี ทาวน์ ตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 37,521.65 ตารางเมตร (พื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนประมาณ 37,479.65 ตารางเมตร) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) 2) สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ ยูดี ทาวน์ <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าอาคารจำนวน 25 หลัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 21,900 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) 3) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค โครงการ ยูดี ทาวน์ <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมทั้งสิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) <p>2. โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)</p> <p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) ตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่สัญญา 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 1,526.85 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) - ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 6,264 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

หัวข้อ	รายละเอียด																										
	<p>2) สิทธิการเช่าช่วงอาคาร โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) ตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าช่วง อาคารจำนวน 2 หลัง ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 4,846 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) <p>3) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมทั้งสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) 																										
<p>สรุป รายละเอียด พื้นที่หลัง กองทรัสต์เข้า ลงทุน</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">รายละเอียดพื้นที่</th> <th style="width: 30%;">พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย</td> <td style="text-align: center;">12,065</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า</td> <td style="text-align: center;">10,285</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า</td> <td style="text-align: center;">5,381</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</td> <td style="text-align: center;">17,548</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td style="text-align: center;">45,279</td> </tr> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน¹⁾</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต</td> <td style="text-align: center;">2,421</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร</td> <td style="text-align: center;">1,023</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</td> <td style="text-align: center;">42</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน</td> <td style="text-align: center;">3,486</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td style="text-align: center;">48,765</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	12,065	พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	10,285	พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	5,381	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	17,548	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	45,279	พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน¹⁾		พื้นที่เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,421	พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร	1,023	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	42	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน	3,486	รวมพื้นที่ทั้งหมด	48,765
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)																										
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน																											
พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	12,065																										
พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	10,285																										
พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	5,381																										
พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	17,548																										
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	45,279																										
พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน¹⁾																											
พื้นที่เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,421																										
พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร	1,023																										
พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	42																										
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน	3,486																										
รวมพื้นที่ทั้งหมด	48,765																										

ตารางสรุปรายละเอียดสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ ยูตี ทาวน์

ลำดับ	เลขที่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ผู้มีสิทธิครอบครอง (ผู้เช่า)	พื้นที่ของที่ดินตามสัญญา (ตารางเมตร)	พื้นที่ของที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	ระยะเวลาที่กองทรัสต์เช่าลงทุน
1	907490226	การรถไฟฯ	อัครพลาซ่า	37,521.65	37,479.65	ประมาณ 20 ปี 10 เดือน
2	901608085			1,526.85	1,526.85	ประมาณ 3 ปี 6 เดือน
3	907608086			6,264.00	6,264.00	ประมาณ 3 ปี 6 เดือน
รวม				45,312.50	45,270.50	

หมายเหตุ: 1. กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารบางส่วนของขนาด 42 ตารางเมตรซึ่งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี ระหว่าง การรถไฟฯ และ อัครพลาซ่า เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ทั้งนี้ พื้นที่ 42 ตารางเมตร ดังกล่าว เป็นที่ตั้งของป้ายโครงเหล็กซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน

2. ที่ดินตามสัญญาเลขที่ 907490226 เลขที่ 901608085 และ เลขที่ 907608086 เป็นที่ดินซึ่งการรถไฟฯ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2477 ประกอบกับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างทางรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือ พ.ศ. 2478 (“กฎหมายเวนคืนที่ดินให้การรถไฟฯ”) โดยการรถไฟฯ มิได้ขอรับตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะลงทุน จึงไม่มีเอกสารโฉนดที่ดิน

3. ที่ดินตามสัญญาเลขที่ 901608085 และเลขที่ 907608086 ซึ่งมีระยะเวลาที่กองทรัสต์เช่าลงทุนประมาณ 3 ปี 6 เดือน อยู่ระหว่างการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ในขั้นตอนการปิดประกาศ 30 วัน (คาดว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 30 วันประมาณสิ้นเดือนมิถุนายน 2562 นี้)

2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 6970 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ 14258 แขวงคลองตัน (พระโขนงฝั่งเหนือที่ 11) เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดินรวมประมาณ 453 ตารางวา (ประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ¹ ระหว่าง นางประณม ภรรณสูต (ผู้ให้เช่า) ² กับ เม็มเบอร์ชิป (ผู้เช่า) ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2556 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย ทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ร้อยละ 100
จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อวันโดยประมาณ	วันอาทิตย์-วันพฤหัสบดี: 300-400 คน วันศุกร์-วันเสาร์: 1,000 คน ช่วงที่มีการจัดอีเวนต์: 1,500 คน

หัวข้อ	รายละเอียด																
ลักษณะการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์	<p>1) สิทธิการเช่าอาคาร จำนวน 1 อาคาร พื้นที่เช่าประมาณ 2,156 ตารางเมตร ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575)</p> <p>2) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งติดตั้งตรงตราบสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575)</p>																
สรุปรายละเอียดพื้นที่หลัง กองทรัสต์เข้าลงทุน	<p>สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประกอบด้วย อาคารหลัก จำนวน 1 อาคาร จำนวน 4 ชั้น</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียดพื้นที่</th> <th>พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td></td> </tr> <tr> <td>พื้นที่เช่าอาคาร</td> <td>2,156</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ</td> <td>2,863</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td>5,019</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td>5,019</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		พื้นที่เช่าอาคาร	2,156	พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ	2,863	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	5,019	พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-	รวมพื้นที่ทั้งหมด	5,019
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)																
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน																	
พื้นที่เช่าอาคาร	2,156																
พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ	2,863																
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	5,019																
พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-																
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-																
รวมพื้นที่ทั้งหมด	5,019																

หมายเหตุ: /1 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า คือ สัญญาที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาโดยกำหนดให้ผู้เช่าจะต้องให้ค่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าค่าเช่าธรรมดาแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวจะปรากฏในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การให้เงินช่วยค่าก่อสร้างสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง หรือการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ปลูกสร้างให้แก่เจ้าของที่ดิน เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับกรณีของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีการกำหนดหลักการในเรื่องผลพิเศษเกี่ยวกับการฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไว้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ส่งผลให้ในกรณีของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี แม้มิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาก็มีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญา

/2 นางประณม กรรณสูต เสียชีวิตลง และมีการตั้งผู้จัดการมรดก โดยผู้จัดการมรดกและทายาทของนางประณม กรรณสูต จะต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าข้างต้น

ตารางสรุปรายละเอียดสิทธิการเช่าอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	เนื้อที่ ทั้งหมดของ โฉนดที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	เจ้าของ อาคาร	พื้นที่ของ อาคารที่ กองทรัสต์ ลงทุน (ตาราง เมตร)	ระยะเวลา ที่ กองทรัสต์ เช่าลงทุน
1	6970	3331	3175	นางประณม กรรณสูต	0-1-52	เม็มเบอร์ชิป	5,019	ประมาณ 13 ปี
2	14258	3330	4185		0-3-01			
รวม							5,019	

3) โครงการ พอร์โต้ ชิโน

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ขนาดที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับที่ดินที่ตั้งโครงการตามหัวข้อ 2.1.3.2 รายละเอียดของโครงการ พอร์โต้ ชิโน)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย ทั้งหมดประมาณ 16,547 ตารางเมตร โดยไม่รวมพื้นที่ของอาคารจอดรถ
อัตราการเช่าพื้นที่รวมพื้นที่ เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ประมาณร้อยละ 79.39
จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อ วันโดยประมาณ	วันจันทร์-วันศุกร์ : 4,000-5,000 คน วันเสาร์-วันอาทิตย์ : 7,000-8,000 คน (โดยวันที่มีสัปดาห์จะมีจำนวนผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 500 คน) ช่วงวันหยุดยาว (เทศกาลปีใหม่ และสงกรานต์) : 10,000 คน
ลักษณะการเช่าลงทุนของ กองทรัสต์	1) สิทธิการเช่าที่ดิน 3 โฉนด รวมเนื้อที่พื้นที่เช่าลงทุนประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลา การเช่า 30 ปี 2) สิทธิการเช่าอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคาร 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 16,547 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลา การเช่า 30 ปี สิทธิการใช้งานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบ กระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน รวมทั้งติดตั้งเครื่องต่าง ๆ

หัวข้อ	รายละเอียด																						
	อำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี																						
สรุปรายละเอียดพื้นที่หลัง กองทรัสต์เข้าลงทุน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียดพื้นที่</th> <th>พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย</td> <td>9,542</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทางดี-แลนด์เป็นผู้เช่า</td> <td>4,778</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</td> <td>19,374</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td>33,694</td> </tr> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่อาคารจอดรถ</td> <td>9,990</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน</td> <td>9,990</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td>43,814</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	9,542	พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทางดี-แลนด์เป็นผู้เช่า	4,778	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	19,374	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	33,694	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน		พื้นที่อาคารจอดรถ	9,990	พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์	-	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน	9,990	รวมพื้นที่ทั้งหมด	43,814
	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)																					
	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน																						
	พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	9,542																					
	พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทางดี-แลนด์เป็นผู้เช่า	4,778																					
	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	19,374																					
	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	33,694																					
	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน																						
	พื้นที่อาคารจอดรถ	9,990																					
	พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์	-																					
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน	9,990																						
รวมพื้นที่ทั้งหมด	43,814																						

ตารางสรุปรายละเอียดสิทธิการเช่าที่ดินโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินทั้งหมด ของโฉนดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่ กองทรัสต์ ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ระยะเวลาที่ กองทรัสต์เช่า ลงทุน
1	117042	211	5152	ดี-แลนด์	0-0-84.9	0-0-84.9	30 ปี
2	117043	212	5153	ดี-แลนด์	3-1-55.8	3-1-55.8	30 ปี
3	120935	266	7124	ดี-แลนด์	11-3-19.3	10-2-19.3	30 ปี
รวม					15-1-60.0	14-0-60.0	

หมายเหตุ: กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่อาคารจอดรถซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน ซึ่งอยู่บนโฉนดเลขที่ 120935 อย่างไรก็ตาม โฉนดเลขที่ 120935 ว่างไว้ก็ดี โครงการ พอร์โต้ ซิโน มีพื้นที่จอดรถภายในโครงการที่สามารถรองรับลูกค้าได้ระดับหนึ่ง ประกอบกับกองทรัสต์จะทำข้อตกลงกับ ดี-แลนด์ ในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินว่า ตลอดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ พอร์โต้ ซิโน หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนอาคารจอดรถในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ แม้พื้นที่อาคารจอดรถของโครงการ พอร์โต้ ซิโน ดังกล่าวจะเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าในโครงการในเบื้องต้นแล้ว แต่กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับ ดี-แลนด์ เพื่อใช้สอยประโยชน์ในพื้นที่อาคารจอดรถข้างต้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าของโครงการ พอร์โต้ ซิโน ยิ่งขึ้น

2.1.1 โครงการ ยูดี ทาวน์

2.1.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ ยูดี ทาวน์

1) ประวัติความเป็นมาของโครงการ ยูดี ทาวน์

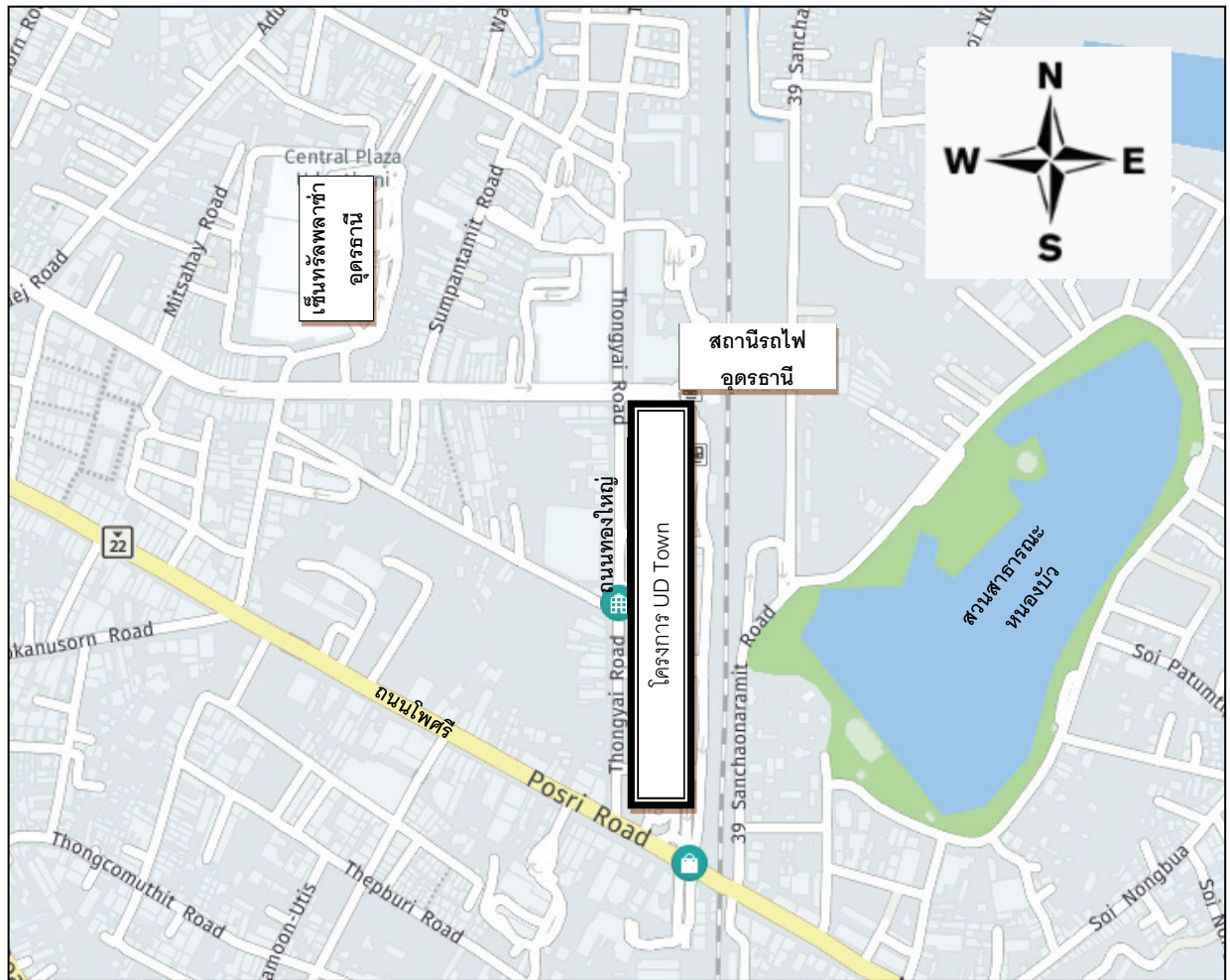
โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งบนพื้นที่ขนาดใหญ่ เปิดดำเนินการเมื่อปี 2552 ตั้งอยู่ตั้งใจกลางจังหวัดอุดรธานี การจราจรสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย มีลักษณะเป็นเอกลักษณ์ ซึ่งถูกออกแบบให้เข้าถึงความต้องการของผู้บริโภคทุกคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว เน้นความร่มรื่นของธรรมชาติ ให้เป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับที่ต้องการเติมพลังชีวิต ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ โดยมีการดึงเอาธรรมชาติเข้ามาผสมผสานกับไลฟ์สไตล์และการช้อปปิ้ง

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 28 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมประมาณ 48,705 ตารางเมตร ซึ่งแบ่งเป็นส่วนต่างๆ จำนวน 4 ส่วน ได้แก่ (1) ยูดี ทาวน์ (UD Town) ประกอบด้วย ร้านค้าบนพื้นที่ถาวรกว่า 91 ร้านค้า มีพื้นที่ร้านค้าถาวรรวมประมาณ 12,065 ตารางเมตร (2) ยูดี บาซาร์ (UD Bazaar) มีลักษณะ เป็นร้านอาหาร และสินค้าแฟชั่นต่างๆ ซึ่งรวมร้านค้าจากผู้ประกอบการขนาดเล็กและร้านค้ากว่า 200 ร้านค้า พื้นที่รวมประมาณ 9,383 ตารางเมตร (3) ส่วนต่อขยายของโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้แก่ กลุ่มอาคารโซน UD Hall และโซน IT ซึ่งมีพื้นที่ร้านค้าถาวรรวมประมาณ 2,459 ตารางเมตร เป็นส่วนของซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และพื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย และ (4) มีการจัดสรรพื้นที่ภายในโครงการ ให้เป็นลานจอดรถและทางเข้าออกโครงการ ซึ่งเป็นพื้นที่บริเวณโดยรอบโครงการ

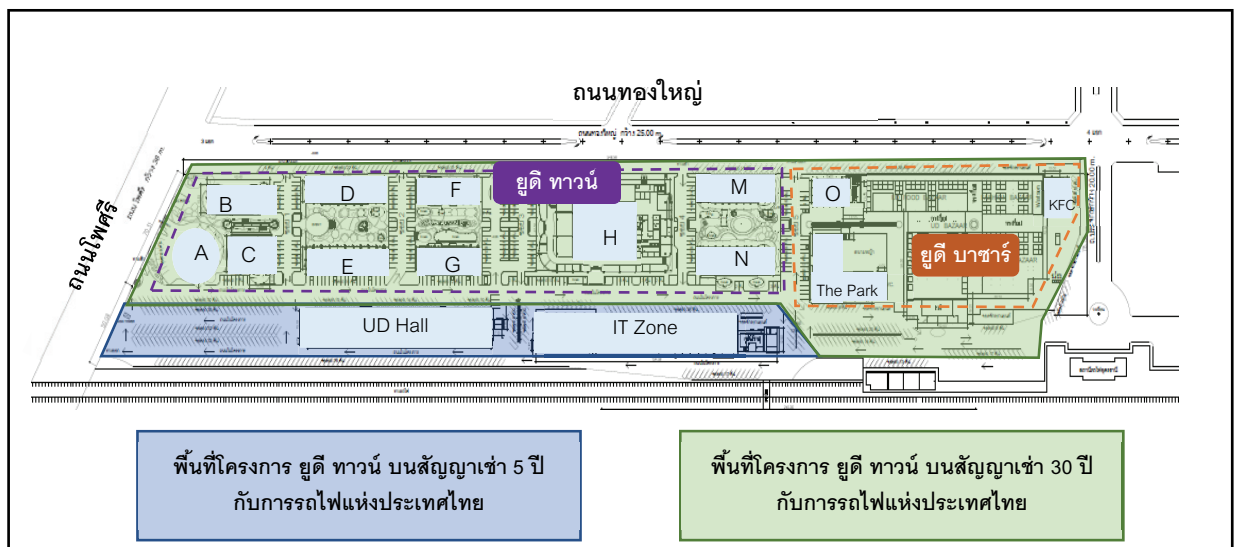
2) ที่ตั้งของโครงการ ยูดี ทาวน์

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ ถนนโพศรี (บริเวณสถานีรถไฟจังหวัดอุดรธานี) ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี โดยอาณาเขตด้านทิศเหนือติดกับถนนประจักษ์ศิลปาคม ทิศใต้ติดกับถนนโพศรี ทิศตะวันตกติดกับถนนทองใหญ่และทิศตะวันออกติดกับถนนทางเข้าโรงพยาบาล และสถานีรถไฟอุดรธานี

โดยแผนภาพดังต่อไปนี้แสดงทำเลที่ตั้งและแผนผังโครงการ ยูดี ทาวน์



แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ ยูดี ทาวน์



ภาพแผนผังโครงการ ยูดี ทาวน์



ภาพด้านหน้าโครงการ ยูตี ทาวน์



แผนผังผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

3) จุดเด่นของโครงการ ยูตี ทาวน์

- รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี: โครงการ ยูตี ทาวน์ มีพื้นที่ให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ ร้านอาหาร ถนนคนเดิน ศูนย์อาหาร ลานกิจกรรม พื้นที่จัดคอนเสิร์ต ลานเปียร์ ซึ่งตอบรับกับไลฟ์สไตล์คนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวที่เดินทางได้เป็นอย่างดี มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกต่อการเลือกซื้อสินค้า โดยภายในโครงการสามารถรองรับผู้คนได้ทั้งใน 2 ช่วงเวลากลางวันและกลางคืน และยังตอบสนองต่อลูกค้าหลากหลายกลุ่มทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยวต่างๆ นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการที่เป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต
- ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ ตั้งอยู่ใจกลางเมืองของจังหวัดอุดรธานี: โครงการ ยูตี ทาวน์ ตั้งอยู่ใจกลางเมืองจังหวัดอุดรธานี ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและการเข้าถึงโครงการ โดยล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก 4 สาย

ได้แก่ ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ ถนนประจักษ์ศิลปาคม และถนนหลังสถานีที่สามารถเชื่อมต่อและรองรับการเดินทางทั้งจากประชาชนชาวอุดรธานี และจากจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ ขอนแก่น หนองบัวลำภู เลย หนองคาย สกลนคร นครพนม รวมไปถึงประเทศเพื่อนบ้านอย่าง สปป.ลาว

- **ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยม และสร้างความต้องการในการเข้าใช้ศูนย์ได้เป็นอย่างดี:** ผู้เช่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ ตัวอย่างเช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหารประกอบด้วย ร้าน Mcdonald's, KFC, the Pizza Company, Oishi Buffet ผู้เช่าประเภทธุรกิจร้านค้าปลีก ได้แก่ Villa Market, Watson และ เทสโก้โลตัส ผู้เช่าประเภทธนาคารได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารออมสิน
- **คอมมูนิตีมอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี:** โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นโครงการค้าปลีกที่มีพื้นที่กลางแจ้งและพื้นที่สีเขียวมากที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของคนในจังหวัดได้เป็นอย่างดีรวมถึงกลุ่มเป้าหมายที่เป็นนักท่องเที่ยวเนื่องจากเป็นโครงการที่มีรูปแบบโดดเด่นแตกต่างจากโครงการศูนย์การค้าอื่น
- **การออกแบบ Project Identity:** ประกอบด้วยสามหลักคือ (1) ผังโครงการไม่มีจุดอับของ Customer Flow และอาคารไม่มีด้านหลัง ทำให้สามารถจัดแสดงหน้าร้านได้รอบทิศสามารถทำให้ง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า (2) การจัดผังเป็นโซนต่างๆ ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบาย เดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศความต่อเนื่องของภายใน และ ภายนอก เพื่อเป็นที่พบปะสังสรรค์ (3) วางแนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์ในเรื่อง Green and Sustainable ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ของสวนอย่างมาก มีการจัดสรรพื้นที่ของต้นไม้ และพื้นที่พักผ่อนเพื่อให้ “ศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์” เป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับกลุ่มลูกค้า ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ เป็นแหล่งช้อปปิ้งไลฟ์สไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ
- **ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ:** อุดรพลาซ่า เจ้าของและผู้ก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นคนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานีและมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ มาอย่างยาวนานนับตั้งแต่ปี 2552 และด้วยความชำนาญในท้องที่ของผู้บริหาร ทำให้โครงการ ยูดี ทาวน์ สามารถเติบโตและปรับตัวด้วยความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคและการทำธุรกิจ ในท้องที่ตัวเองได้เป็นอย่างดี

2.1.1.2 รายละเอียดของโครงการ ยูดี ทาวน์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ชื่อโครงการ	โครงการ ยูดี ทาวน์			
ที่ตั้ง	ถนนโพศรี บริเวณสถานีรถไฟจังหวัดอุดรธานี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี			
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โครงการ ยูดี ทาวน์ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฯ ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 45,312.50 ตารางเมตร (28-1-28.1 ไร่) ระหว่าง การรถไฟฯ (ผู้ให้เช่า) กับ อุดรพลาซ่า (ผู้เช่า) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้			
	ฉบับที่	สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง การรถไฟฯ (ผู้ให้เช่า) กับ อุดรพลาซ่า (ผู้เช่า)	ขนาดพื้นที่ประมาณ ตารางเมตร (ไร่-งาน-ตร.วา)	กำหนดระยะเวลาเช่า
	1	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่ดินที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549	37,522 (23-1-80.4)	30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2553 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2583)
	2	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่สัญญา 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561	1,527 (0-3-81.7)	5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)
	3	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่บริเวณย่านสถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561	6,264 (3-3-66.0)	5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)
	ทั้งนี้ที่ดินของการรถไฟฯ ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเป็นที่ดินซึ่งการรถไฟฯ ได้รับกรรมสิทธิ์มาโดยการเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือ พ.ศ. 2478 ประกอบกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2477 โดยได้มีการเวนคืนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามที่กำหนดเขตไว้ในพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตสร้างทางรถไฟหลวงต่อจากขอนแก่นไปจังหวัดหนองคายและนครพนม พ.ศ. 2472 (ซึ่งได้ขยายเวลาอีกครั้งหนึ่งในปี พ.ศ. 2475) อย่างไรก็ตามการรถไฟฯ ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการเวนคืนและไม่มีกรออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์ ซึ่งคู่สัญญาต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ระเบียบกรมที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่มีได้มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์			
อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ประมาณร้อยละ 97.71			
จำนวนผู้ใช้บริการในโครงการเฉลี่ยต่อวันโดยประมาณ	วันจันทร์-วันพฤหัสบดี: 20,000 คน วันศุกร์-วันอาทิตย์: 25,000 คน ช่วงที่มีการจัดอีเว้นท์: 30,000 คน ช่วงวันหยุดยาว (เทศกาลปีใหม่ และสงกรานต์): 50,000 คน			

<p>รายละเอียด ลักษณะการลงทุน ของกองทรัสต์</p>	<p>1. โครงการ ยูดี ทาวน์</p> <p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โครงการ ยูดี ทาวน์ ตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 37,521.65 ตารางเมตร (พื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนประมาณ 37,479.65 ตารางเมตร) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) <p>2) สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ ยูดี ทาวน์</p> <ul style="list-style-type: none">- สิทธิการเช่าอาคารจำนวน 25 หลัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 21,900 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) <p>3) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค โครงการ ยูดี ทาวน์</p> <ul style="list-style-type: none">- สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมทั้งสิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) <p>2. โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)</p> <p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) ตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่สัญญา 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 1,526.85 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565)- ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 6,264 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) <p>2) สิทธิการเช่าช่วงอาคาร โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) ตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- สิทธิการเช่าช่วง อาคารจำนวน 2 หลัง ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า มีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 4,846 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและ
---	---

	<p>ทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565)</p> <p>3) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่างาน ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและ ป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊สในโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมทั้งสิ่งติดตั้งเครื่องตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) 																										
<p>สรุปรายละเอียด พื้นที่หลัง กองทรัสต์เข้า ลงทุน</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียดพื้นที่</th> <th>พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดย ผู้เช่ารายย่อย</td> <td>12,065</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า</td> <td>10,285</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า</td> <td>5,381</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</td> <td>17,548</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td>45,279</td> </tr> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน¹</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่เทลโก้ โลดส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต</td> <td>2,421</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร</td> <td>1,023</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน</td> <td>3,486</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td>48,765</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดย ผู้เช่ารายย่อย	12,065	พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	10,285	พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	5,381	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	17,548	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	45,279	พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน¹		พื้นที่เทลโก้ โลดส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,421	พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร	1,023	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	42	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน	3,486	รวมพื้นที่ทั้งหมด	48,765
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)																										
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน																											
พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดย ผู้เช่ารายย่อย	12,065																										
พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	10,285																										
พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	5,381																										
พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	17,548																										
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	45,279																										
พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน¹																											
พื้นที่เทลโก้ โลดส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,421																										
พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร	1,023																										
พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	42																										
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน	3,486																										
รวมพื้นที่ทั้งหมด	48,765																										

หมายเหตุ: ¹ พื้นที่อาคารส่วนที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน ได้แก่

- (1) พื้นที่ให้เช่าแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทลโก้ โลดส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต) ซึ่งอยู่ในอาคาร H มีพื้นที่ประมาณ 2,421 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่อาคาร H ทั้งหมด ซึ่งอาคาร H มีพื้นที่อาคารทั้งหมด 3,930 ตารางเมตร
- (2) พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหารของอุดรพลาซ่า มีพื้นที่ประมาณ 1,023 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในพื้นที่ชั้น 3 ของอาคาร M และ N
- (3) พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารบางส่วนขนาด 42 ตารางเมตรซึ่งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี ระหว่าง การรถไฟแห่งประเทศไทย (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด (ผู้เช่า) เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ทั้งนี้ พื้นที่ 42 ตารางเมตร ดังกล่าว เป็นที่ตั้งของป้ายโครงเหล็กซึ่งกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน

2.1.1.3 ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ และลักษณะการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 28 ไร่ หรือประมาณ 45,312.50 ตารางเมตร ซึ่งแบ่งเป็นส่วนต่างๆ จำนวน 4 ส่วน ได้แก่ (1) ยูดี ทาวน์ (UD Town) ประกอบด้วยร้านค้ากว่า 91 ร้านค้า ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 12,065 ตารางเมตร (2) ยูดี บาซาร์ (UD Bazaar) มีลักษณะเป็นร้านอาหาร และสินค้าแฟชั่นต่างๆ ซึ่งรวมร้านค้าจากผู้ประกอบการขนาดเล็กและร้านค้ากว่า 200 ร้านค้า พื้นที่รวมประมาณ 9,383 ตารางเมตร (3) ส่วนขยายของโครงการ ยูดี ทาวน์ คืออาคารโซน UD Hall และอาคารโซน IT ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 2,459 ตารางเมตร เป็นส่วนของซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และพื้นที่สำหรับจัดโปรโมชั่นขายสินค้าต่างๆ และ (4) มีการจัดสรรพื้นที่ ให้เป็นลานจอดรถและทางเข้าออกโครงการ ซึ่งเป็นพื้นที่ภายในโครงการ

การจัดหาผู้เช่า

โครงการ ยูดี ทาวน์ มีช่องทางในการจัดหาผู้เช่า โดยการติดต่อกับผู้เช่าโดยตรง ที่ผ่านมาอุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ความสำคัญอย่างมากให้การคัดเลือกผู้เช่าตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ โดยได้คัดเลือกผู้เช่าที่มีประวัติและความน่าเชื่อถือที่ดี เพื่อลดความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้หรือจากการทำผิดข้อสัญญาใดๆ เพื่อเพิ่มเสถียรภาพของรายได้ค่าเช่าของโครงการ นอกจากนี้ อุดรพลาซ่ายังมุ่งเน้นที่จะสร้างกลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลาย เพื่อให้ผู้เช่าโดยรวมมีความกระจายตัวและลูกค้าที่เข้ามาในโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้รับสินค้าที่หลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่าและขนาดพื้นที่เช่าของร้านค้า

นอกจากนี้ อุดรพลาซ่ายังคงให้ความสำคัญในการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าทุกราย และให้ความสำคัญในการดูแลบำรุงรักษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์และพื้นที่โดยรอบโครงการ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอเพื่อให้ผู้เช่ามีความพึงพอใจในพื้นที่และบริการ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจเช่าพื้นที่กับโครงการ ยูดี ทาวน์ ไปอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน อุดรพลาซ่าจะได้รับแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ต่อไป (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 4.3.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์)

ลักษณะผู้เช่า

- โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้ารูปแบบคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้ากลางแจ้ง ส่งผลให้โครงการ ยูดี ทาวน์ ได้รับความสนใจจากผู้เช่า ทั้งผู้เช่ารายย่อย และผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้โครงการสร้างกลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายในด้านขนาดพื้นที่เช่ารวมถึงประเภทธุรกิจของผู้เช่า
- ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน อุดรพลาซ่า จะเช่าพื้นที่บางส่วนเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ ในโครงการเพื่อช่วยให้การบริหารจัดการ มีประสิทธิภาพ ไม่ซับซ้อน ไม่ล่าช้าและลดผลกระทบจากการเกิด

การผันผวนของรายได้จากบริเวณนี้ ซึ่งมีขนาดพื้นที่รวม 15,666 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 34.64 ของพื้นที่โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วยพื้นที่ ดังนี้

- **พื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายภายนอกอาคาร** ขนาดรวมประมาณ 5,381 ตารางเมตร สำหรับจัดงานอีเวนต์ รวมถึงเป็นพื้นที่ส่งเสริมการขายที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน ซึ่งพื้นที่ในส่วนนี้จะช่วยเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยในโครงการ ยูดี ทาวน์ อีกด้วย
- **พื้นที่ร้านค้าขนาดเล็กและกิจกรรมส่งเสริมการขายภายในอาคาร** ขนาดรวมประมาณ 902 ตารางเมตร ซึ่งรวมถึง พื้นที่เช่าที่มีขนาดไม่เกิน 10 ตารางเมตรและสัญญาเช่ามีอายุน้อยกว่า 12 เดือน
- **พื้นที่โซน ยูดี บาซาร์** ขนาดรวมประมาณ 9,383 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นโซนร้านอาหารท้องถิ่นที่มีการแสดงดนตรีเพื่อสนับสนุนการ ร้านแฟชั่นขนาดเล็ก รวมถึงศูนย์อาหารสำหรับผู้ที่ต้องการรับประทานมื้ออาหารที่ราคาย่อมเยา

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจาก อุดรพลาซ่า โดยกำหนดให้ลักษณะของการที่อุดรพลาซ่าจะนำพื้นที่ที่เช่าไปบริหารดังกล่าว ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็นการให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีที่อุดรพลาซ่าจะนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะห้ามมิให้อุดรพลาซ่านำพื้นที่ที่เช่าไปบริหารดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่ากรให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ชัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (โปรดพิจารณารายละเอียดข้อสัญญาเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) รายละเอียดของประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ และการแบ่งกลุ่มผู้เช่าตามขนาดพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1. ผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย			
1.1 อาหารและเครื่องดื่ม	25	5,359	19.32
1.2 ซูเปอร์มาร์เก็ต	1	1,325	4.78
1.3 ศูนย์สุขภาพและความงาม คลินิกเวชกรรม	18	1,453	5.24
1.4 แฟชั่น เสื้อผ้า และเครื่องประดับ	12	818.11	2.95
1.5 ธนาคารและบริการทางการเงิน	12	723.35	2.61
1.6 ร้านค้าเบ็ดเตล็ด	10	771.14	2.78
1.7 ประเภทอื่นๆ ¹	10	981	3.54
2. พื้นที่ที่อุดรพลาซ่าจะเช่าภายหลังกองทรัสต์เข้า ลงทุนเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ (ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ภายนอกอาคาร/ พื้นที่ร้านค้าขนาดเล็ก/ พื้นที่ กิจกรรมส่งเสริมการขายภายในอาคาร / พื้นที่ศูนย์ดี ปาร์ช)	1	15,666	56.49
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	89	27,095.6	97.71
พื้นที่ว่าง	-	635.65	2.29
รวมทั้งสิ้น	178	27,731	100.00

หมายเหตุ: ¹ ผู้เช่าร้านค้ารายย่อยอื่นๆ ได้แก่ บริษัทประกันชีวิต ร้านแว่นตาและอุปกรณ์แว่นตา ร้านหนังสือ ร้านขายยา ร้านเครื่องสำอางค์ ร้านทอง
สถานีวิทย์ บริการทำความสะอาดกระเป๋า ไปรษณีย์ โรงเรียนกวดวิชา โยคะ ศูนย์บริการการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยพื้นที่เช่าของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและ
สัญญาบริการกับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย และพื้นที่ที่ อุดรพลาซ่า จะเช่าภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่
จัดกิจกรรมต่างๆ

ข้อมูลประเภทผู้เช่าแบ่งตามขนาดพื้นที่เช่าในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

แบ่งตามขนาดพื้นที่เช่า	ขนาดพื้นที่เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนของ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
1. ผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย				
1.1 ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก	ไม่เกิน 30 ตารางเมตร	18	310	1.12
1.2 ผู้เช่าพื้นที่ขนาดกลาง	ระหว่าง 30 - 200 ตารางเมตร	56	5,097	18.38
1.3 ผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่	ตั้งแต่ 201 ตารางเมตรขึ้นไป	14	6,022	21.72

แบ่งตามขนาดพื้นที่เช่า	ขนาดพื้นที่เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนของ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
2. พื้นที่ที่อุตรพลาซ่าจะเช่าภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ (ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายภายนอกอาคาร/ พื้นที่ร้านค้าขนาดเล็ก/ พื้นที่กิจกรรมส่งเสริมการขายภายในอาคาร/ พื้นที่โซนยูดี บาซาร์)		1	15,666	56.49
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า		89	27,096	97.71
พื้นที่ว่าง		-	636	2.29
รวมทั้งสิ้น		92	27,731	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยพื้นที่เช่าของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย และพื้นที่ที่อุตรพลาซ่าจะเช่าภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ

นอกจากนี้ โครงการ ยูดี ทาวน์ ยังมีผู้เช่ารายใหญ่ ที่เช่าพื้นที่ในโครงการ โดยผู้เช่ารายใหญ่ที่สุดของโครงการจะมีขนาดพื้นที่เช่าคิดเป็นประมาณร้อยละ 12.07 ของพื้นที่เช่าที่เช่าโดยตรงกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ของโครงการเรียงตามขนาดพื้นที่เช่าแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลำดับ	ผู้เช่าพื้นที่	ชื่อร้าน	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า พื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	OISHI Buffet, Nikuya, Shabushi, OISHI Ramen	อาหารและเครื่องดื่ม	5.25
2	บริษัท วิลล่า มาเก็ต เจพี จำกัด	Villa Market	ซูเปอร์มาร์เก็ต	4.78
3	บริษัท แมคไทย จำกัด	McDonald's	อาหารและเครื่องดื่ม	1.86
4	ห้างหุ้นส่วนจำกัด NS IDEALIZE	UD Grand Seafood	อาหารและเครื่องดื่ม	1.80
5	นางสาวประภาศิริ พงศ์ศาโรจน์	89 Upper Cafe and Restaurant	อาหารและเครื่องดื่ม	1.51
6	บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	1.44
7	บริษัท เดอะไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	1.26

ลำดับ	ผู้เช่าพื้นที่	ชื่อร้าน	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
8	นาย วรุฒิ แววศรี	เพลินสปา, YOGA ROOM, 89 Wine Cella	ศูนย์สุขภาพและความงาม คลินิกเวชกรรม, อื่นๆ	1.31
9	บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watsons	ร้านค้าเบ็ดเตล็ด	1.03
10	บริษัท นีโอ สุกี้ไทย เรสเทอรองส์ จำกัด	Neo Suki	อาหารและเครื่องดื่ม	1.01
รวมผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในโครงการ				21.26
ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (67 ราย)				19.96
พื้นที่ที่เจ้าของทรัพย์สินเช่ากลับ				56.49
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า				97.71
พื้นที่ว่าง				2.29
รวมทั้งสิ้น				100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย

ข้อมูลอายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมดที่เช่าโดยตรงกับกองทรัสต์)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	จำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุ (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปี (ร้อยละ)
1. ผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย			
ปี 2561 ¹⁾	5	734	2.65
ปี 2562	51	5,429	19.58
ปี 2563	12	1,572	5.67
ปี 2564	15	1,933	6.97
หลังจากปี 2564	5	1,761	6.35
2. พื้นที่ที่อุตรพลาซ่าจะเช่าภายหลังกองทรัสต์เช่าลงทุนเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ (ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายภายนอกอาคาร / พื้นที่ร้านค้าขนาดเล็ก / พื้นที่กิจกรรมส่งเสริมการขายภายในอาคาร / พื้นที่ไนท์ยูดีบাজার)	1	15,666	56.49
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	89	27,096	97.71
พื้นที่ว่าง	-	636	2.29

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	จำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุ (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปี (ร้อยละ)
รวมทั้งสิ้น	92	27,731	100.00

หมายเหตุ: /1 ปัจจุบันผู้เช่าร้านค้าที่เช่าโดยตรง โดยผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ปี 2561 จำนวน 5 ราย โดยเป็นผู้เช่าที่ยังคงเช่าพื้นที่อยู่แต่กำลังดำเนินการเพื่อลงนามในสัญญาเช่าฉบับต่ออายุจำนวน 3 ราย และมีพื้นที่ที่กำลังดำเนินการเจรจาสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่อีก 2 ราย - ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และพื้นที่ที่ อุดรพลาซ่า จะเช่าภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ - ทั้งนี้ สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่และมีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี กองทรัสต์จะทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลแสดงพื้นที่ทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

รายการ	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ที่ผู้เช่าเช่าโดยตรงกับกองทรัสต์	12,065	26.68
พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุดรพลาซ่า เป็นผู้เช่า ^{/1}	10,285	22.74
พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุดรพลาซ่า เป็นผู้เช่า ^{/1}	5,381	11.90
พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	17,488	38.67
รวม	45,219	100.00

หมายเหตุ: /1 พื้นที่ที่ อุดรพลาซ่า จะเช่าจากกองทรัสต์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ (ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายภายนอกอาคาร พื้นที่ร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่กิจกรรมส่งเสริมการขายภายในอาคารและพื้นที่โซนยูดีบาชาร์)

2.1.2 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

2.1.2.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

1) ประวัติความเป็นมาของ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เปิดดำเนินงานเมื่อเดือนธันวาคมปี 2558 บริหารงานโดย เม็มเบอร์ชิป ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) ใจกลางทองหล่อที่เฝ้าพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค ซึ่งรวบรวมร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) ทั้งหมด 8 ร้าน เพื่อเป็นจุดหมายของการพบปะและสังสรรค์ โดยมีกิจกรรมหลักคือการรับประทานอาหารซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในย่านอยู่อาศัยที่ถูกต้องว่าเป็นผู้นำไลฟ์สไตล์ของกรุงเทพมหานคร

2) ที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

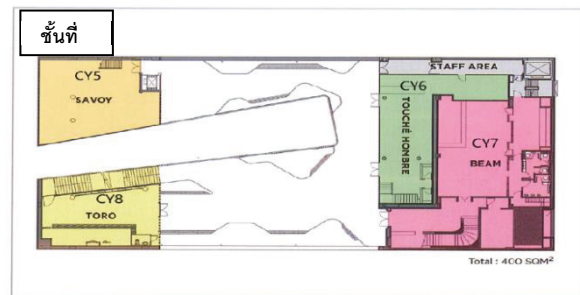
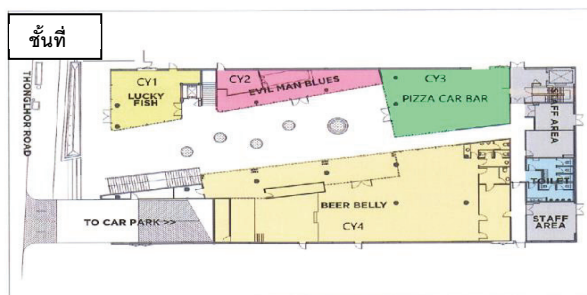
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในย่านพักอาศัยและแหล่งท่องเที่ยวจำนวนมากใจกลางทองหล่อซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวยามค่ำคืนของกรุงเทพมหานคร

โดยแผนภาพดังต่อไปนี้แสดงทำเลที่ตั้งและภาพแผนผังโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด



แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

FLOOR PLAN



ภาพแผนผังโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด



ภาพด้านหน้าโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด



ภาพด้านในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด



ภาพด้านในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

3) จุดเด่นของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

- **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่ตั้งอยู่ติดถนน บนถนนสุขุมวิทซอย 55 หรือที่รู้จักกันในนามของซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาของโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์และอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างจะเป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบายต่อการเข้าถึงโครงการ และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนอุปสงค์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
- **การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ร่วมออกแบบโดยบริษัทสถาปนิกชื่อดังจากอังกฤษ ตัวอาคารออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสีดำพื้นผิวฟาซาดตกแต่งด้วย Terrazzo ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล ซึ่งเป็นการออกแบบให้เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน
- **พื้นที่เข้าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่มีพื้นที่ศูนย์การค้าให้เข้าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของคนในย่านทองหล่อ ซึ่งทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะแลกเปลี่ยนสังสรรค์ สำหรับกลุ่มคนที่มีอำนาจจับจ่ายใช้สอยอยู่ในระดับที่สูง โดยมีกิจกรรมหลักเป็นการกินดื่มสังสรรค์ ซึ่งโดยรวมแล้ว โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จัดเป็นโครงการที่ถูกออกแบบมาตรงกับกลุ่มเป้าหมายในพื้นที่
- **ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด บริหารงานโดย เม็มเบอร์ชิป ที่ผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และมีความสามารถที่ได้รับการยอมรับในธุรกิจสื่อสารและความบันเทิง จึงมีความเข้าใจตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต อีกทั้งทำเลที่ตั้ง และรูปแบบอาคารของโครงการ โครงการสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบร้านค้าให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตได้

2.1.2.2 รายละเอียดของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

ตารางดังต่อไปนี้สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ชื่อโครงการ	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • โฉนดที่ดินเลขที่ 6970 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ 14258 แขวงคลองตัน (พระโขนงฝั่งเหนือที่ 11) เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร มีขนาดที่ดินรวมประมาณ 453 ตารางวา (ประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา) • โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 6970 และ 14258 ดังกล่าวข้างต้น โดย เม็มเบอร์ชิป ได้เช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากเจ้าของที่ดินตามตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับ บริษัท เอส.เอส.ที ซี จำกัด (ผู้เช่า) (ชื่อเดิมของ เม็มเบอร์ชิป) ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2556 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) • เจ้าของที่ดินที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้เสียชีวิตในปี 2559 ทั้งนี้ ปัจจุบันได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อจัดการที่ดินโฉนดเลขที่ 6970 และ 14258
พื้นที่อาคาร	ประมาณ 5,019 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ร้อยละ 100
จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อวันโดยประมาณ	วันอาทิตย์-วันพฤหัสบดี: 300-400 คน วันศุกร์-วันเสาร์: 1,000 คน ช่วงที่มีการจัดอีเวนต์: 1,500 คน
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1) สิทธิการเช่าอาคาร จำนวน 1 อาคาร พื้นที่เช่าประมาณ 5,019 ตารางเมตร ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575) 2) สิทธิการใช้งานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ลูกเงิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575)

สรุปรายละเอียดพื้นที่หลัง กองทรัสต์เข้าลงทุน	สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประกอบด้วย อาคารหลัก จำนวน 1 อาคาร จำนวน 4 ชั้น	
	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)
	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	
	พื้นที่เช่าอาคาร	2,156
	พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ	2,863
	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	5,019
	พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	5,019
สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ	ระบบสาธารณูปโภคหลักของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบแก๊ส ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ และระบบลิฟท์	

2.1.2.3 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ และลักษณะการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างซอยทองหล่อ 16 และ 18 ซึ่งประกอบไปด้วยร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) 8 ร้าน คือ Bar Savoy, Evil Man Blues, Pizza Car Bar, Beer Belly, Touche' Hombre, Bar Toro และ Beam Club

การจัดการผู้เช่า

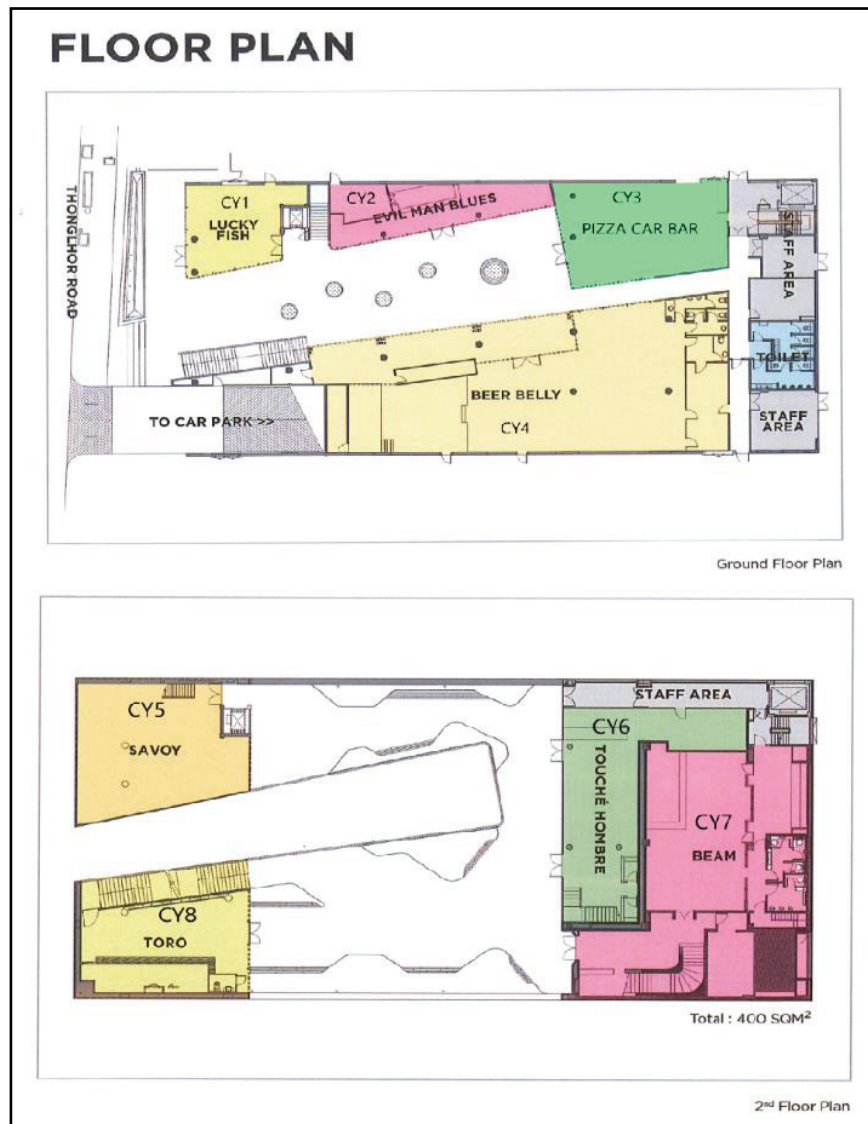
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดำเนินงานและบริหารโดย เม็มเบอร์ชิป สำหรับร้าน Lucky Fish, Bar Savoy, Evil Man Blues, Pizza Car Bar, Beer Belly และ Touche' Hombre อย่างไรก็ตาม ทาง เม็มเบอร์ชิป มีการบริหารจัดการและจัดหาผู้เช่าจากภายนอกในลักษณะของการร่วมทุนกับธุรกิจร้านอาหารเครื่องดื่มและบิสโทรชั้นนำจากต่างประเทศ ได้แก่ ร้าน Beam Club และ Bar Toro ซึ่งมีบางส่วนของร้านที่ดำเนินงานโดยเม็มเบอร์ชิปเอง และร้านที่ดำเนินงานโดยผู้เช่ารายย่อย มีการร่วมทุนจากแบรนด์ชั้นนำจากสหรัฐอเมริกา เช่น Toro New York บริหารร้าน “Bar Toro” และออสเตรเลีย Touche Hombre' Australia บริหารร้าน “Touche Hombre”

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน เซซซูโซติ จะได้รับแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ต่อไป (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 4.3.2 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และคำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์)

ลักษณะผู้เช่า

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และสันทนาการ ซึ่งมีผู้ประกอบการจำนวนทั้งหมด 8 ร้าน ในจำนวนนี้มีจำนวน 6 ร้านที่ก่อตั้งและบริหารงานโดย เม็มเบอร์ชิป ได้แก่ ร้าน Lucky Fish,

Evil Man Blues, Pizza Car Bar, Beer Belly, Bar Savoy และ Touche' Hombre รวมทั้งผู้เช่ารายย่อย ได้แก่ ผู้เช่าร้าน Beam Club และ Bar Toro ซึ่งเมื่อกองทุนทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการทำสัญญาเช่าระหว่างกองทุนทรัสต์กับ เม็มเบอร์ชิป (จำนวน 6 ร้าน) และผู้เช่ารายย่อย (จำนวน 2 ร้าน) ทั้งนี้ผู้เช่ารายย่อย ได้แก่ ร้าน Beam Club ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท บีมีคลับ จำกัด และร้าน Bar Toro ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท บาร์ ไทโร (ไทยแลนด์) จำกัด มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเม็มเบอร์ชิป



รูปแสดง พื้นที่เช่าที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าและรายละเอียดการเช่าในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ยูนิต	ชั้น	ผู้เช่า	ชื่อร้าน	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	ระยะเวลาสัญญาเช่าจะหมดอายุ (พ.ศ.)	พื้นที่ (ตรม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
CY1	1	เม็มเบอร์ชิป	Lucky Fish	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	2565	128	5.94
CY2	1	เม็มเบอร์ชิป	Evil Man Blues	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	2565	110	5.10
CY3	1	เม็มเบอร์ชิป	Pizza Car Bar	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	2565	143	6.63
CY4	1	เม็มเบอร์ชิป	Beer Belly	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	2565	435	20.18
CY5	2-3	เม็มเบอร์ชิป	Bar Savoy	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	2565	263	12.20
CY6	2-3	เม็มเบอร์ชิป	Touche' Hombre	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	2565	230	10.67
CY7	2-3, Mezzanine	บริษัท บีมคลับ จำกัด	Beam Club	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	2561 ³	599	27.78
CY8	2-3	บริษัท บาร์ โทโร (ไทยแลนด์) จำกัด	Bar Toro	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	2562	248	11.50
รวมพื้นที่						2,156	100.00

- หมายเหตุ: 1 สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์กับเม็มเบอร์ชิปสำหรับการเช่าพื้นที่ร้าน Lucky Fish, Evil Man Blues, Pizza Car Bar, Beer Belly, Bar Savoy, Touche' Hombre จะจัดทำขึ้นเมื่อกองทรัสต์เช่าลงทุน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้นมีระยะเวลา 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 4 คราวๆ ละ 2 ปี, 3 ปี, 3 ปี และ 2 ปีตามลำดับ
- 2 สัญญากับผู้เช่ารายย่อยสำหรับร้าน Beam Club และ Bar Toro มีระยะเวลา 3 ปี และเมื่อกองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้สัญญาโดยตรงกับผู้เช่าร้านดังกล่าว โดยสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้นมีระยะเวลา 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 4 คราวๆ ละ 2 ปี 3 ปี และ 2 ปีตามลำดับ
- 3 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวข้างต้นได้มีการต่ออายุสัญญาในคราวแรกแล้ว

ข้อมูลแสดงพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

รายการ	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เข้าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยเช่าโดยตรงกับกองทรัสต์	847	16.88
พื้นที่ที่เช่าโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (เม็มเบอร์ชิป)	1,309	26.08
พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ	2,863	57.04
รวม	5,019	100.00

2.1.3 โครงการ พอร์โต้ ชิโน

2.1.3.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ พอร์โต้ ชิโน

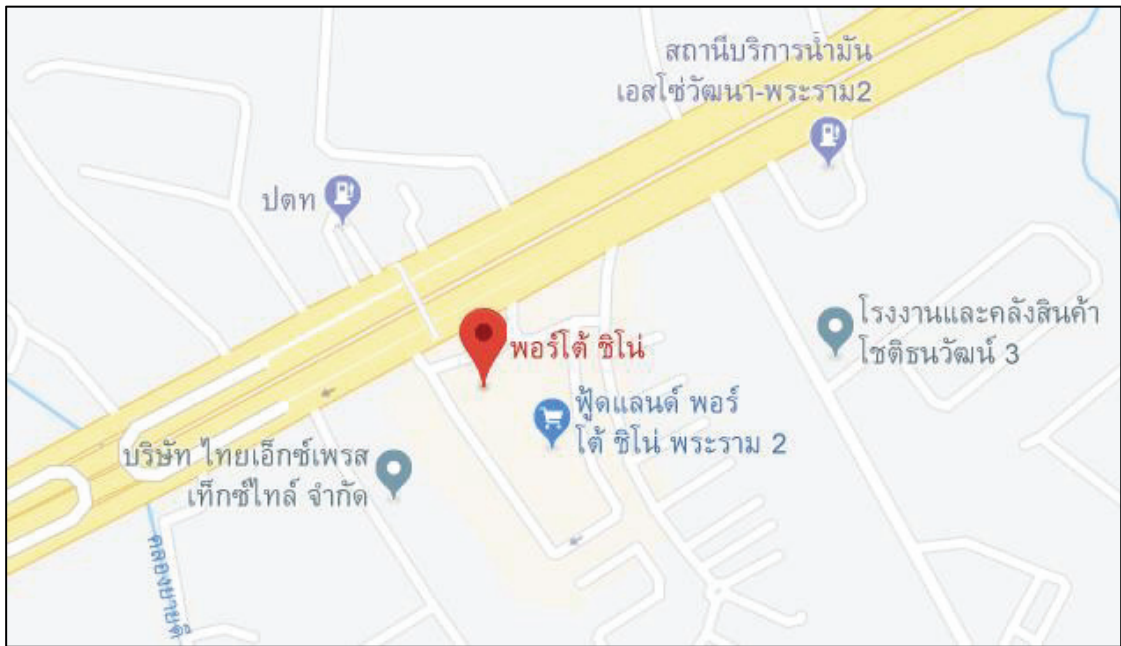
1) ประวัติความเป็นมาของโครงการ พอร์โต้ ชิโน

ดี-แลนด์ มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยกว่า 10 ปี ต่อมา เริ่มพัฒนารูจิก ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) โดยโครงการ พอร์โต้ ชิโน เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2555 โดยมีพื้นที่ประมาณ 15 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 เพื่อสร้างให้เกิดเป็นแหล่งท่องเที่ยวแห่งใหม่ท่ามกลางชุมชนเมืองสมุทรสาคร สำหรับคนท้องถิ่น และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางออกจากกรุงเทพฯ ไปยังแหล่งท่องเที่ยวจังหวัดใกล้เคียง เช่น สมุทรสงคราม เพชรบุรี และ ประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น

2) ที่ตั้งของโครงการ พอร์โต้ ชิโน

ตั้งอยู่ที่ ถนนพระรามที่ 2 ซึ่งเป็นทางผ่านสายหลักในจังหวัดสมุทรสาคร และเป็นเส้นทางหลักที่จะเดินทางไป หัวหิน ชะอำ อัมพวา หรือ ราชบุรี เป็นต้น

โดยแผนภาพดังต่อไปนี้แสดงทำเลที่ตั้งและภาพถ่ายของโครงการ พอร์โต้ ชิโน



แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ พอร์โต้ ชีโนะ



ภาพแผนผังโครงการ พอร์โต้ ชีโนะ



ภาพด้านหน้าโครงการ พอร์โต้ ชิโน

3) จุดเด่นของโครงการ พอร์โต้ ชิโน

- **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ:** โครงการ พอร์โต้ ชิโน ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระรามที่ 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานครมุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะห่างจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นถนนสายหลัก ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดใกล้เคียง เช่น สมุทรสงคราม นครปฐม ที่มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมากอีกด้วย นอกจากนี้ จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน ยังเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area and Food Oasis of Mahachai) เป็นจุดพักรถและจุดให้บริการสำหรับผู้เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ และลักษณะโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์แบบเหนือจุดพักรถอื่นๆ บนเส้นถนนพระราม 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม เช่น หัวหิน ชะอำ เป็นต้น
- **ตัวอาคารถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์:** โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นสอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประเภผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด

- **สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย:** โครงการ พอร์โต้ ชิโน ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้เป็นโครงการที่สามารถรองรับทั้งกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบและกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายระดับกลางถึงบนที่มีไลฟ์สไตล์ และชอบความทันสมัยหรือเป็นคนรุ่นใหม่ ดังนั้น โครงการ พอร์โต้ ชิโน จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูง เท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักรถ (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้เดินทางผ่านไปมายังจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย
- **รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค:** โครงการ พอร์โต้ ชิโน จัดเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดีรวมถึงอุปสงค์ของโครงการมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับเป็นโครงการที่มีการบริหารจัดการที่ดี โดยเฉพาะการจัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้ต่างมีส่วนช่วยสนับสนุนให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีศักยภาพสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคตได้
- **ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ:** โครงการ พอร์โต้ ชิโน บริหารโดย ดี-แลนด์ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการบ้านจัดสรร ที่เป็นที่รู้จักดีในย่านมหาชัย และโครงการ พอร์โต้ โก ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ที่เป็นจุดพักรถใน จังหวัด อยุธยา และโครงการ พอร์โต้ โก ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างใน จังหวัด สมุทรสาคร ที่ตั้งห่างจากโครงการ พอร์โต้ ชิโน ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการมาเป็นเวลานาน ทำให้มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

2.1.3.2 รายละเอียดของโครงการ พอร์โต้ ชิโน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

โปรดพิจารณาทารางสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ พอร์โต้ ชิโน ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ชื่อโครงการ	โครงการ พอร์โต้ ชิโน
ที่ตั้ง	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ขนาดที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย ทั้งหมดประมาณ 16,547 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ประมาณร้อยละ 79.39
จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อวันโดยประมาณ	วันจันทร์-วันศุกร์ : 4,000-5,000 คน วันเสาร์-วันอาทิตย์ : 7,000-8,000 คน

	(โดยวันที่มีผู้เข้าพักจะมีจำนวนผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 500 คน) ช่วงวันหยุดยาว (เทศกาลปีใหม่ และสงกรานต์) : 10,000 คน																						
ลักษณะการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1) สิทธิการเช่าที่ดิน 3 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี 2) สิทธิการเช่าอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคาร 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี 3) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน รวมทั้งสิ่งติดตั้ง ตรวจจับ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ พอร์โต้ ชิโน มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี 																						
สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ	ระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งตรวจจับ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรือ อำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการศูนย์การค้า																						
สรุปรายละเอียดพื้นที่หลัง กองทรัสต์เข้าลงทุน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียดพื้นที่</th> <th>พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย</td> <td>9,542</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทางดี-แลนด์เป็นผู้เช่า</td> <td>4,778</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</td> <td>19,374</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td>33,694</td> </tr> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่อาคารจอดรถ</td> <td>9,990</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน</td> <td>9,990</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td>43,814</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	9,542	พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทางดี-แลนด์เป็นผู้เช่า	4,778	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	19,374	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	33,694	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน		พื้นที่อาคารจอดรถ	9,990	พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์	-	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน	9,990	รวมพื้นที่ทั้งหมด	43,814
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)																						
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน																							
พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	9,542																						
พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทางดี-แลนด์เป็นผู้เช่า	4,778																						
พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	19,374																						
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	33,694																						
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน																							
พื้นที่อาคารจอดรถ	9,990																						
พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์	-																						
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน	9,990																						
รวมพื้นที่ทั้งหมด	43,814																						

หมายเหตุ: 1/ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ พอร์โต้ ชิโน มีคลองห้วยลิงพาดผ่านในบริเวณที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ โดยดี-แลนด์ได้ทำการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างท่อระบายน้ำในบริเวณพื้นที่คลองห้วยลิงดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ ดี-แลนด์ได้รับใบอนุญาตให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำตามใบอนุญาตเลขที่ 001/2560 ลงวันที่ 9 มกราคม 2560 ซึ่งอนุญาตให้ดี-แลนด์สร้างท่อระบายน้ำ (ท่อบล็อกเหลี่ยม) เพื่อใช้ในการระบายน้ำบริเวณคลองห้วยลิง หมู่ที่ 4 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ทำการตรวจสอบพื้นที่บริเวณก่อสร้างดังกล่าว พบว่าสภาพปัจจุบันเป็นทางระบายน้ำ ไม่สามารถใช้เดินเรือหรือพัฒนาให้สามารถเดินเรือได้ และได้รับหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 32/2560 เลขที่ 762/2560 เพื่อรับรองการสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำประเภท ท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก ลงวันที่ 28 กันยายน 2560 ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ทั้งนี้ ใบอนุญาตให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำตามใบอนุญาตเลขที่ 001/2560 ลงวันที่ 9 มกราคม 2560 ทั้งนี้ ได้เปิดเผยประเด็นดังกล่าว ในส่วนที่ 2 หัวข้อความเสี่ยง 1.2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระหนี้และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในโครงการ พอร์โต้ ชิโน



ภาพถ่ายทางอากาศที่ได้มีการระบุเขตตามระวางที่ดินที่มีคลองห้วยลิง

2/ โครงการ พอร์โต้ ชิโน มีการปรับปรุงภูมิทัศน์ให้ทันสมัยมากขึ้น พื้นที่ประมาณ 1,780 ตารางเมตร



ภาพแผนผังเปรียบเทียบก่อนปรับปรุงภูมิทัศน์



ภาพแผนผังเปรียบเทียบ หลังปรับปรุงภูมิทัศน์

ทั้งนี้ กองทรัสต์และ ดี-แลนด์ จะได้มีการทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในสัญญาระบุว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า ดี-แลนด์ ตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริหารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อ หรือผู้รับบริการในโครงการ พอร์โต้ ซิโน หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ ส่วนอาคารจอดรถในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนในลักษณะที่ไม่ต้องไปกว่าที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ อยู่ก่อนหรือในวันที่ยื่นสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใดๆ (โปรดพิจารณารายละเอียดข้อสัญญา เพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

2.1.3.3 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ และลักษณะการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

โครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 15 ไร่ เป็นหนึ่งศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) เพื่อไปยังแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ พร้อมทั้งจอดรถสะดวกสบายได้ ประมาณ 500 คัน

การจัดหาผู้เช่า

โครงการ พอร์โต้ ซิโน มีช่องทางในการจัดหาผู้เช่า 2 ช่องทาง คือ (1) การติดต่อผ่านตัวแทน (Agent) (2) การติดต่อกับผู้เช่าโดยตรง โดยที่ผ่านมา ดี-แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ พอร์โต้ ซิโน ของโครงการได้ให้ความสำคัญอย่างมากในการคัดเลือกผู้เช่าตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ โดยได้คัดเลือกผู้เช่าที่มีประวัติและความน่าเชื่อถือ เพื่อลดความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และไม่ทำผิดสัญญาใดๆ เพื่อเพิ่มเสถียรภาพของรายได้ค่าเช่าของโครงการ นอกจากนี้ ดี-แลนด์ ยังมุ่งเน้นที่จะสร้างกลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลาย เพื่อให้ผู้เช่าโดยรวมมีความกระจายตัว มีความหลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่าและขนาดพื้นที่ของผู้เช่าในโครงการ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน ดี-แลนด์ จะได้รับแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ต่อไป (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 4.3.2 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์)

ลักษณะผู้เช่า

- โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เป็นศูนย์การค้ารูปแบบคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) บนถนนพระราม 2 ซึ่งเป็นเส้นทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ส่งผลให้โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ได้รับความสนใจจากผู้เช่า ทั้งผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้โครงการสร้างกลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลาย ทั้งในด้านธุรกิจและบริการ และขนาดพื้นที่เช่า ทั้งนี้ ปัจจุบันการปรับปรุงภูมิทัศน์ในส่วนศูนย์อาหารได้ปรับปรุงเสร็จแล้ว
- อย่างไรก็ตาม สำหรับพื้นที่เช่าที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน ลานกิจกรรม โดยมีสัดส่วนทั้งหมด 4,778 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.37 ของพื้นที่โครงการที่กองทรัสต์เข้า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ พื้นที่ส่วนใหญ่ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเช่าใช้พื้นที่จะแบ่งเป็น 4 ส่วน ประกอบไปด้วย 1) พื้นที่ลานกิจกรรมเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาดของศูนย์การค้า 2) พื้นที่ศูนย์อาหาร เพื่อรองรับผู้มาใช้บริการที่ต้องการความรวดเร็วและราคาที่ไม่สูงมาก 3) พื้นที่ตลาดนัด โดยมีคอนเซ็ปต์เป็นตลาดที่รวบรวมร้านอาหารท้องถิ่นและมีชื่อเสียงของจังหวัดสมุทรสาคร เช่น อาหารทะเล ผัก ผลไม้ ของหวาน 4) พื้นที่เช่าขนาดเล็กและมีอายุสัญญาเช่าระยะสั้น โดยวัตถุประสงค์ของการเช่า เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีประสิทธิภาพ ไม่ซับซ้อน ไม่ล่าช้าและลดผลกระทบจากการผันผวนของรายได้จากบริเวณพื้นที่เช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์ กับ ดี-แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะดำเนินการให้มีการลงนามในสัญญาตกลงระทำการซึ่งกำหนดเกี่ยวกับเรื่องการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ โดยระบุว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีผลบังคับใช้ ดี-แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของ ดี-แลนด์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ดี-แลนด์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.3.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงระทำการ)

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการ และการแบ่งกลุ่มผู้เช่าตามขนาดพื้นที่เช่าในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังตารางต่อไปนี้

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1. ผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย			
1.1 อาหารและเครื่องดื่ม	18	3,446	25.04
1.2 อื่นๆ ¹	14	2,096	15.23
1.3 ร้านค้าเบ็ดเตล็ด	8	1,005	7.30
1.4 ธนาคารและบริการทางการเงิน	3	262.86	1.91
1.5 ศูนย์สุขภาพและความงามคลินิกเวชกรรม	2	261.67	1.90
1.6 แฟชั่น เสื้อผ้า และเครื่องประดับ	7	209.3	1.52
2. พื้นที่ที่ ดี-แลนด์จะเช่าเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ (ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ลานกิจกรรมเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาดของศูนย์การค้า/พื้นที่ศูนย์อาหาร/พื้นที่ตลาดนัด/พื้นที่เช่าขนาดเล็กและมีอายุสัญญาเช่าระยะสั้น)	1	3,646	26.49
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	53	10,927	79.39
พื้นที่ว่าง	-	2,837	20.61
รวมทั้งสิ้น	53	13,763	100.00

หมายเหตุ: /1 ผู้เช่าร้านค้ารายย่อยอื่นๆ ได้แก่ พื้นที่จอดรถที่ AIS เซา พิตเนส ร้านซ่อมมือถือ ร้านตัดผม โรงเรียนสอนดนตรี ร้านค้าอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน โรงเรียนสอนภาษา โรงเรียนสอนศิลปะ และร้านนวดแผนไทย
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยพื้นที่เช่าของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย และพื้นที่ที่ ดี-แลนด์ จะเช่าภายหลังกองทรัสต์เช่าลงทุนเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ

ข้อมูลประเภทผู้เช่าแบ่งตามขนาดพื้นที่เช่าในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

แบ่งตามขนาดพื้นที่เช่า	ขนาดพื้นที่เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนของ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
1. ผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย				
1.1 ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก	ไม่เกิน 30 ตารางเมตร	12	137.9	1.00
1.2 ผู้เช่าพื้นที่ขนาดกลาง	ระหว่าง 30 - 200 ตารางเมตร	30	2,685	19.51
1.3 ผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่	ตั้งแต่ 201 ตารางเมตรขึ้นไป	10	4,457	32.39
2. พื้นที่ที่ ดี-แลนด์จะเช่าเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัด กิจกรรมต่างๆ (ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ลานกิจกรรมเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาดของ		1	3,646	26.49

แบ่งตามขนาดพื้นที่เช่า	ขนาดพื้นที่เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนของ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
ศูนย์การค้า / พื้นที่ศูนย์อาหาร / พื้นที่ตลาดนัด/พื้นที่เช่าขนาดเล็กและมี อายุสัญญาเช่าระยะสั้น)				
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า		53	10,927	79.39
พื้นที่ว่าง		-	2,837	20.61
รวมทั้งสิ้น		53	13,763	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย และพื้นที่ที่ ดี-แลนด์ จะเข้ามาภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ

นอกจากนี้ โครงการ พอร์โต้ ชิโน ยังมีผู้เช่ารายใหญ่ ที่เช่าพื้นที่ในโครงการ โดยผู้เช่ารายใหญ่ที่สุดของโครงการจะมีขนาดพื้นที่เช่าคิดเป็น ประมาณร้อยละ 13.92 ของพื้นที่เช่าที่เช่าโดยตรงกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ของโครงการเรียงตามขนาดพื้นที่เช่าแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลำดับ	ผู้เช่าพื้นที่	ชื่อร้านค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท ฟู้ดแลนด์ซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด	Foodland	ซูเปอร์มาร์เก็ต	10.23
2	นายนิธิพันธ์ รุ่งเรืองพันธ์	Exclusive Fitness	อื่นๆ (ฟิตเนส)	3.92
3	บริษัท แมคไทย จำกัด	McDonald's	อาหารและเครื่องดื่ม	2.99
4	บริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	Starbucks Coffee	อาหารและเครื่องดื่ม	2.83
5	บริษัท เพ็ท คลับ จำกัด	Pet Club	อื่นๆ (ร้านขายของสัตว์เลี้ยง)	2.56
6	ดี-แลนด์	Heart Work	อื่นๆ (Co-Working Space)	2.44
7	โรงเรียนดนตรีริยามาฮา พอร์โต้ ชิโนสมุทรสาคร	โรงเรียนดนตรีริยามาฮา พอร์โต้ ชิโน สมุทรสาคร	อื่นๆ (โรงเรียนสอนดนตรี)	2.30
8	บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองด์ จำกัด (มหาชน)	MK Restaurant	อาหารและเครื่องดื่ม	1.88
9	นางสาวปิยวรรณ ไครตสุวรรณ	80 Thai Massage	ศูนย์สุขภาพและความงาม คลินิกเวชกรรม	1.71
10	บจ.มิกะฟู้ดส์	Tokai	อาหารและเครื่องดื่ม	1.51

ลำดับ	ผู้เช่าพื้นที่	ชื่อร้านค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า 10 อันดับแรกในโครงการ				32.37
ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (39 ราย)				20.53
พื้นที่ที่เจ้าของทรัพย์สินเช่ากลับ				26.49
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า				79.39
พื้นที่ว่าง				20.61
รวมผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย				100.00

หมายเหตุ: (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

(2) สัญญากับผู้เช่ารายย่อยสำหรับร้าน Heart Work มีระยะเวลา 3 ปี และเมื่อกองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์จะเช่าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่ารายดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาไปอีก 1 ครั้งทุกๆ 2 ปี

ข้อมูลอายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมดที่เช่าโดยตรงกับกองทรัสต์)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	จำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุ (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปี (ร้อยละ)
1. ผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย			
2562	18	1,489	10.82
2563	6	701	5.09
2564	25	3,953	28.72
มากกว่า 2564	3	1,138	8.27
2. พื้นที่ที่ ดี-แลนด์จะเช่าเพื่อนำมาบริหาร เป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ (ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ลานกิจกรรมเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาดของศูนย์การค้า/พื้นที่ศูนย์อาหาร/พื้นที่ตลาดนัด/พื้นที่เช่าขนาดเล็กและมีอายุสัญญาเช่าระยะสั้น)	1	3,646	26.49
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	51	10,927	79.39
พื้นที่ว่าง	-	2,837	20.61
รวมทั้งสิ้น	51	13,763	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย

ข้อมูลแสดงพื้นที่ทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

รายการ	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) ณ วันที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนครั้งแรก	สัดส่วนของ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ที่ผู้เช่าเช่าโดยตรงกับกองทรัสต์ ¹	10,117	9,542	66.63
พื้นที่ลานกิจกรรมเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาดของศูนย์การค้า ^{1/2}	2,825	2,825	19.73
พื้นที่ศูนย์อาหาร ^{1/2}	700	807	5.64
พื้นที่ตลาดนัด ^{1/2}	-	973	6.79
พื้นที่เช่าขนาดเล็กและมีอายุสัญญาเช่าระยะสั้น ^{1/2}	72	124	0.87
พื้นที่ส่วนกลางอื่น ^{1/2}	49	49	0.34
รวม³	13,763	14,320	100.00

หมายเหตุ: /1 โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ปรับปรุงภูมิทัศน์ให้ทันสมัยมากขึ้น

/2 พื้นที่ที่ ดี-แลนด์ จะเช่าเพื่อนำมาบริหารเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ (ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ลานกิจกรรมเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาดของศูนย์การค้า/พื้นที่ศูนย์อาหาร/พื้นที่ตลาดนัด/พื้นที่เช่าขนาดเล็กและมีอายุสัญญาเช่าระยะสั้น)

/3 พื้นที่โดยรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 13,763 ตารางเมตร ในขณะที่พื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เท่ากับ 14,320 ตารางเมตร เนื่องจากมีการปรับปรุงภูมิทัศน์ ในช่วงปลายปี 2562 เพื่อให้มีการใช้พื้นที่ของโครงการมีประสิทธิภาพสูงสุด

พื้นที่เช่ารวม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ขนาด 14,320 ตารางเมตร จะเพิ่มขึ้น 557 ตารางเมตรจากขนาดพื้นที่รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ มีการปรับปรุงพื้นที่เช่า ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2562 โดยพื้นที่ที่ผู้เช่าเช่าโดยตรงกับกองทรัสต์จะลดลงประมาณ 575 ตารางเมตร ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า เพื่อนำมาเพิ่มพื้นที่ตลาดนัดและพื้นที่ศูนย์อาหาร เพื่อเป็นการวางตำแหน่งทางการตลาดที่ชัดเจนขึ้นและตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่ต้องการความรวดเร็วและสามารถเข้าถึงร้านค้าได้ง่าย

2.1.4 พื้นที่ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 *
โครงการ ยูดี ทาวน์	95.12%	97.02%	98.80%	97.71%
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	-	100.00%	100.00%	100.00%
โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	80.32%	85.64%	85.56%	79.39%

หมายเหตุ * รวมพื้นที่เช่ากลับ

2.1.5 ผลการดำเนินการของโครงการ ก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

2.1.5.1 ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ ก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักและผลการดำเนินงานในอดีตของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกที่จะแสดงดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินขณะที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของเจ้าของโครงการซึ่งจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ โครงสร้างการดำเนินธุรกิจในรูปแบบดังกล่าว อาจมิได้สะท้อนถึงโครงสร้างการดำเนินธุรกิจภายใต้การดำเนินงานของกองทรัสต์ จึงอาจมีความแตกต่างไปจากโครงสร้างรายได้ และค่าใช้จ่ายหลักและผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลัก รวมทั้งอัตราการใช้พื้นที่ก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

1) โครงการ ยูดี ทาวน์

(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น) (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้ค่าเช่า ¹	44,806,881	50,499,309	57,647,279	52,450,293
รายได้ค่าบริการ ¹	65,104,987	60,455,979	62,955,722	53,881,178
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	41,465,799	40,679,843	42,075,540	48,719,876
รายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาด	23,318,414	24,280,825	25,565,019	24,675,896
รวมรายได้	174,696,082	175,915,958	188,243,560	179,727,243
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการ บริหาร ²	67,227,694	70,153,872	70,666,244	81,120,179
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่า เสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	107,468,388	105,762,086	117,577,315	98,607,064
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร) ³	12,872	12,855	12,381	12,065
อัตราการใช้พื้นที่	95.12%	97.02%	98.80%	94.73%
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	748	741	822	775

ที่มา: อุดรพลาซ่า

ข้อมูลผลการดำเนินงานสำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2561 เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งของการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีของ อุดรพลาซ่า

หมายเหตุ: /1 รวมเฉพาะผู้เช่าที่เช่าตรงโดยผู้ขายย้อยที่มีสัญญาเช่าและบริการ และผู้เช่าพื้นที่ Kiosk แต่ไม่รวมพื้นที่จัดกิจกรรมทางการตลาด พื้นที่จัดกิจกรรมถนนคนเดิน พื้นที่สำนักงานและบ้านพักผู้บริหาร อุดรพลาซ่า และ พื้นที่ให้เช่าแก่บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต) (ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน)

- /2 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย (1) ค่าเช่าที่ดินของโครงการ (2) ค่าสาธารณูปโภค (เฉพาะค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้า) (3) ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดกิจกรรมทางการตลาด (4) ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด (5) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ และ (6) ค่าเบี้ยประกันภัย
- /3 พื้นที่ให้เช่าไม่รวมพื้นที่เปิดในโซนยูดี บาซาร์ ซึ่งเป็นศูนย์อาหาร ร้านค้าสินค้าแฟชั่นขนาดเล็ก และร้านอาหารท้องถิ่น ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 9,383 ตารางเมตร

- ในปี 2560 โครงการ ยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 12,381 ตารางเมตร มีรายได้รวมอยู่ที่ประมาณ 188.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 12 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.01 เมื่อเทียบกับในปี 2559 เนื่องจากมีการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่จากร้อยละ 97.02 ในปี 2559 เป็นร้อยละ 98.80 ในปี 2560 รวมทั้งมีการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยจาก 741 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2559 เป็น 822 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2560 ทั้งนี้ รายได้รวมในปี 2560 ประกอบด้วย รายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ และจากพื้นที่เปิดในโซนยูดี บาซาร์ รวมประมาณ 120.6 ล้านบาท และรายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาดและส่งเสริมการขายประมาณ 25.57 ล้านบาท และมีรายได้จากค่าสาธารณูปโภคซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนค่าสาธารณูปโภคประมาณ 42.08 ล้านบาท (ค่าสาธารณูปโภคจะเรียกเก็บจากผู้เช่าจากการให้บริการและอำนวยความสะดวกในส่วนจากระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปาในพื้นที่เช่าของโครงการ) ในปี 2560 โครงการ ยูดี ทาวน์ มีกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) ประมาณ 117.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.24 ของรายได้รวมปี 2560 ซึ่งอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมนี้ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 60.12 เนื่องมาจากการปรับขึ้นของรายได้รวมร้อยละ 7.01 ในปี 2560 ดังที่ได้กล่าวข้างต้น ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2560 รวมอยู่ที่ 70.67 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.74 จากปี 2559 ทั้งนี้ เนื่องจากอัตรพลานาได้บริหารจัดการและวางแผนการจัดกิจกรรมทางการตลาดให้มีต้นทุนที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะเพิ่มความหนาแน่นของผู้ใช้บริการในโครงการ ยูดี ทาวน์และอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 98.80 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดซึ่งสูงอยู่แล้วในปี 2560 การลดลงของค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดนี้เป็นปัจจัยหลักที่ทำให้ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยรวมเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับการเติบโตของรายได้รวมของโครงการในปี 2560
- ในปี 2561 โครงการ ยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 12,065 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 94.73 และอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 775 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งลดลงจากราคาเช่าและบริการเฉลี่ยทั้งปีที่ 822 บาทในปี 2560 ซึ่งเป็นปีที่โครงการยูดีทาวน์มีผลประกอบการที่โดดเด่นมาก สาเหตุหลักเนื่องจากรายได้ค่าเช่าค่าบริการจากกลุ่มผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บางส่วน อาทิ McDonald's โออิชิ และ Starbucks เป็นต้น มีการผันแปรตามรายได้จากยอดขายของผู้เช่า โดยภาพรวมอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยในปี 2561 ยังคงมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นจากปี 2558-2559 ในปี 2561 โครงการ ยูดี ทาวน์มีรายได้รวมประมาณ 179.73 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่รวมประมาณ 106.33 ล้านบาท และรายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาดและส่งเสริมการขายประมาณ 24.68 ล้านบาท รายได้จากค่าสาธารณูปโภคซึ่งยังไม่ได้หัก

ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคประมาณ 48.72 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการ ยูดี ทาวน์ มีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 98.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.86 ของรายได้รวมในปี 2561 ทั้งนี้ อัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมปรับลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 62.24 เนื่องจากมีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 45.14 ในช่วงปี 2561 สูงขึ้นจากร้อยละ 37.54 ในปี 2560 เนื่องจากต้นทุนค่าเช่าที่ดินโครงการของทั้งปีที่ปรับขึ้นตามระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ดินเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2 ของปี รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นเพื่อส่งเสริมการขายของร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์และเพื่อกระตุ้นการเข้ามาใช้บริการในโครงการ ยูดี ทาวน์

2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น) (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ¹	-	20,211,824	23,000,400	25,612,725
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ²	-	5,996,419	7,766,989	6,269,058
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	-	14,215,406	15,233,411	19,343,667
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร) ³	-	844	844	844
อัตราการใช้พื้นที่	-	100.00%	100.00%	100.00%
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	-	2,271	2,271	2,529

ที่มา เม็มเบอร์ชิป

ข้อมูลผลการดำเนินงานสำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2561 เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งของงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีของ เม็มเบอร์ชิป ทั้งนี้ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เริ่มเปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม 2558 จึงยังไม่มีตัวเลขผลการดำเนินงานสำหรับปี 2558

หมายเหตุ: /1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2561 รวมเฉพาะรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตามสัญญาเช่าและบริการระหว่าง เม็มเบอร์ชิป กับบริษัท บาร์โทโร (ไทยแลนด์) จำกัด (ผู้เช่าร้าน Bar Toro) และ บริษัท บีมคลับ จำกัด (ผู้เช่าร้าน Beam Club) โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ เม็มเบอร์ชิป ซึ่งเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดและเป็นผู้ประกอบการร้านอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 6 ร้านเอง ได้แก่ ร้าน Lucky Fish Evil Man Blues Pizza Car Bar Beer Belly Bar Savoy และ Touche' Hombre ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 1,234 ตารางเมตร ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอีก 6 ร้านข้างต้นทันที จากการเช่าทำสัญญาเช่าและบริการระหว่าง เม็มเบอร์ชิป กับกองทรัสต์ (โปรดพิจารณาข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ 2.3.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำกร)

/2 ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือนพนักงาน ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาดตามสัญญาว่าจ้างกับบริษัท รักษาความปลอดภัยและบริษัทดูแลทำความสะอาด, ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับทัศนียภาพ และค่าเบี้ยประกันภัย

/3 พื้นที่ให้เช่ารวมเฉพาะพื้นที่ให้เช่ากับบริษัท บาร์โทโร (ไทยแลนด์) จำกัด (ผู้เช่าร้าน Bar Toro) และ บริษัท บีมคลับ จำกัด (ผู้เช่าร้าน Beam Club) แต่ไม่รวมพื้นที่ของร้าน 6 ร้านที่ เม็มเบอร์ชิป เป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเป็นผู้ประกอบการร้านทั้ง 6 ร้าน ได้แก่ ร้าน Lucky Fish, Evil Man Blues, Pizza Car Bar, Beer Belly, Bar Savoy และ Touche' Hombre ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 1,234 ตารางเมตร

- ในปี 2560 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณ 23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 2.79 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.80 จากปี 2559 เนื่องจากผู้เช่า 2 ร้าน คือ บริษัท บาร์โทโร (ไทยแลนด์) จำกัด (ผู้เช่าร้าน Bar Toro) และ บริษัท บีเอ็มคลับ จำกัด (ผู้เช่าร้าน Beam Club) ได้เปิดดำเนินงานเดือนกุมภาพันธ์และเดือนเมษายน ปี 2559 ตามลำดับ ขณะที่ร้านดังกล่าวดำเนินงานเต็มปีในปี 2560 จึงทำให้มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในปีดังกล่าว โดยในปี 2560 มีกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)ประมาณ 15.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.23 ของรายได้รวมปี 2560 เปลี่ยนแปลงจากปี 2559 ที่มีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 14.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.33 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2559 เนื่องจากในปี 2560 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารประมาณ 7.77 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 33.78 ขณะที่ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการบริหารประมาณ 5.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.63 ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2560 ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เนื่องจาก ในปี 2560 ร้านทุกร้านโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้เปิดดำเนินงานเต็มรูปแบบและมีความหนาแน่นของการเข้าใช้บริการสูง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการอำนวยความสะดวกต่างๆภายในโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาดและค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยสูงขึ้นในปี 2560
- ในปี 2561 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีรายได้รวมประมาณ 25.61 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารประมาณ 6.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.48 ของรายได้รวมในปี 2561 ลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร คิดเป็นร้อยละ 33.78 ของรายได้รวมปี 2560 เนื่องจาก โครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ปรับลดค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้บริหารมืออาชีพที่เป็นคนต่างชาติ เนื่องจากทีมงานของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด สามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งปรับการบริหารงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนในส่วนของ การรักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัย จากการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้โครงการ 72 คอร์ทยาร์ดมีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 19.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้ร้อยละ 75.52 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้ร้อยละ 66.21

3) โครงการ พอร์โต้ ซิโน

(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น) (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้ค่าเช่าหลัก ¹	42,323,081	40,414,736	40,060,230	34,056,377
รายได้ค่าบริการ ¹	29,036,815	28,660,958	27,645,774	24,559,733
รายได้จาก พื้นที่บริเวณศูนย์อาหาร	25,557,082	26,932,867	27,899,009	25,470,835
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	28,110,017	28,632,186	28,083,175	25,569,969
รายได้จากลานกิจกรรม	8,302,932	12,837,989	12,267,162	4,187,150
รวมรายได้	133,329,928	137,478,736	135,955,351	113,844,063
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ²	74,867,429	69,369,416	72,873,097	66,894,853

(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น) (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
กำไรจากการดำเนินงาน	58,462,499	68,109,321	63,082,254	46,949,210
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร) ³	9,632	9,632	9,632	10,117
อัตราการใช้พื้นที่	80.32%	85.64%	85.56%	71.96%
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	769	698	685	671

ที่มา: ดี-แลนด์ เจ้าของและผู้บริหารโครงการ พอร์โต้ ซิโน่

ข้อมูลผลการดำเนินงานสำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2561 เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งของการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีของ ดี-แลนด์

หมายเหตุ: /1 รวมเฉพาะผู้เช่าหลักที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อยที่มีสัญญาเช่าและบริการ และผู้เช่าพื้นที่ Mini Shop, Kiosk, และพื้นที่เช่าตู้ ATM แต่ไม่รวมพื้นที่ลานกิจกรรมและ Booth

/2 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย (1) ต้นทุนการให้เช่าพื้นที่บริเวณศูนย์อาหาร (2) ค่าใช้จ่ายสำหรับลานกิจกรรม (3) ค่าสาธารณูปโภค (4) ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาดตามสัญญาว่าจ้างกับบริษัทรักษาความปลอดภัย (5) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ และ (6) ค่าเบี้ยประกันภัย

/3 สำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 9,632 ตารางเมตร เป็น 10,117 ตารางเมตร เพราะ ในปี 2561 โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ มีการขยายพื้นที่ในการให้เช่า

- ในปี 2560 โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 9,632 ตารางเมตร โดยมีรายได้รวมประมาณ 135.96 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 1.11 ซึ่งในปี 2560 มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยประมาณ 685 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ รายได้หลักมาจากรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ประมาณ 67.70 ล้านบาท และรายได้ค่าสาธารณูปโภคซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนค่าสาธารณูปโภคประมาณ 28.08 ล้านบาท (โดยที่ค่าสาธารณูปโภคจะเรียกเก็บจากผู้เช่าจากการให้บริการและอำนวยความสะดวกในส่วนของระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปาในพื้นที่เช่าของโครงการ) นอกจากนี้ โครงการยังมีรายได้จากพื้นที่บริเวณศูนย์อาหาร ซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนประมาณ 27.90 ล้านบาท โดยที่ในปี 2560 มีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 63.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.39 ของรายได้รวมปี 2560 ปรับลดลงจากปี 2559 ที่มีกำไรจากการดำเนินงาน 68.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.54 เนื่องจาก ในปี 2560 มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2559 สาเหตุหลักจาก ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพที่เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นไปตามแผนงานของโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ทันสมัยขึ้น
- ในปี 2561 โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 10,117 ตารางเมตร โดยมีการขยายพื้นที่ในการให้เช่าและอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย 671 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งลดลงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทั้งปีที่ 685 บาทในปี 2560 สาเหตุหลักเนื่องจากปลายปี 2560 มีคู่แข่งเซ็นทรัล มหาชัย เปิดดำเนินการทำให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ มีรายได้รวมประมาณ 113,84 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากรายได้ค่าเช่าและ

ค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ประมาณ 58.61 ล้านบาท และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่บริเวณศูนย์อาหาร ซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนประมาณ 25.47 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีรายได้จากค่าสาธารณูปโภคซึ่งยังไม่ได้หักต้นทุนค่าสาธารณูปโภคประมาณ 25.57 ล้านบาท ในปี 2561 โครงการ พอร์โต้ ซิโน มีกำไรจากการดำเนินงานประมาณ 46.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.24 โดยมีสัดส่วนลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 46.39 เนื่องจากมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจึงส่งผลให้มีรายได้พื้นที่เช่าลดลง และโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีการปรับปรุงปรับปรุงภูมิทัศน์เพื่อสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ดียิ่งขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภูมิทัศน์เพิ่มขึ้น

2.1.5.2 หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

ตลอดระยะเวลาที่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในทั้ง 3 โครงการ โดยจะมอบหมายให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เป็นผู้ดูแลรักษาให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวในแต่ละโครงการอยู่ในสภาพดำเนินการให้เช่าได้

2.1.5.3 หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในทั้ง 3 โครงการ ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนหรือจนกระทั่งถึงวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว รวมถึงตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

2.1.6 ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงภัยต่อทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) รวมถึงประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance)

- (1) ผู้เอาประกันภัย: กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด
- (2) ผู้รับผลประโยชน์: กองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ สำหรับกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำไว้แล้วก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

ตามปกติและยังไม่หมดอายุความคุ้มครองตามกรมธรรม์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการให้ กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว ซึ่งมีความคุ้มครองครอบคลุมทรัพย์สิน ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถึงวันสิ้นสุดกรมธรรม์ อย่างไรก็ดี เมื่อกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวหมดอายุความคุ้มครอง กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำกรมธรรม์ ประกันภัยฉบับใหม่ให้ครอบคลุมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด โดยมีกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์

(3) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: กองทรัสต์

ทั้งนี้ ประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยต่อทรัพย์สิน (All Risks Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่า มูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยวงเงินเอาประกันภัย และต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา ไม่รวมฐานรากและมูลค่าที่ดิน) เป็นดังต่อไปนี้

	วงเงินเอาประกันภัย (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร ก่อนหักค่าเสื่อมราคา ไม่รวมมูลค่าที่ดินและงานฐานราก (ล้านบาท)	
		บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอด ไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกของทั้ง 3 โครงการ	604.95	604.95	624.10

หมายเหตุ: ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2562

2. ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อประกันความรับผิดของ กองทรัสต์ในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อันเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าว

(1) ผู้เอาประกันภัย: กองทรัสต์

(2) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: กองทรัสต์

(3) ทุนประกันภัย: 10,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งตลอดระยะเวลาการประกันภัยของแต่ละ ทรัพย์สิน

3. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) มีรายละเอียดดังนี้

เพื่อป้องกันความเสี่ยงหากเกิดการเสียหายของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่อาจใช้ ระยะเวลาในการซ่อมแซมยาวนานจนทำให้กระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการ

กองทรัสต์จะกำหนดวงเงินประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้มีความเพียงพอและเหมาะสม สามารถเทียบเคียงได้กับประมาณการกำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับการดำเนินธุรกิจเป็นเวลา 12 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ วงเงินประกันภัยข้างต้นจะมีการปรับตาม EBITDA ของผลประกอบการในรอบระยะเวลาของปีที่ทำสัญญาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักนั้นๆ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำที่ได้จัดทำข้างต้นนั้นมีความพอเพียงและเหมาะสมกับมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก เนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำนวน 604.95 ล้านบาทและคาดว่าจะสามารถทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย อ่างอิงจากมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา ไม่รวมมูลค่าฐานรากและที่ดิน) โดยการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามหลักเกณฑ์ของสำนักคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) จากรายงานประเมินทรัพย์สินของบริษัทผู้ประเมินดังกล่าว

สำหรับประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดทำประกันภัยในวงเงินที่บริษัทฯ มีความเห็นว่าเพียงพอเหมาะสม สามารถคุ้มครองความเสียหายและบาดเจ็บที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอกได้

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงหากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการซ่อมแซมที่ยาวนานจนทำให้กระทบต่อรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ให้แก่ทรัพย์สิน โดยระยะเวลาที่ใช้เป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้กองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยประเภทอื่นๆ เพิ่มเติมในอนาคต เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อกองทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ตามความเหมาะสมด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

2.1.7 คดีความ

-ไม่มี-

2.1.8 จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นมีจุดเด่นในการลงทุนดังต่อไปนี้

1) **โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่มีจุดเด่นของโครงการแตกต่างกัน และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ**

ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งแรกมีจุดเด่นของโครงการชัดเจน ได้รับความนิยมจากลูกค้า และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ดังนี้

- **โครงการ ยูตี ทาวน์** เป็นโครงการคอมมูนิตีมอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี มีจุดเด่นจากพื้นที่เช่าที่มีร้านค้าจำหน่ายสินค้าและบริการที่มีความหลากหลาย ครอบคลุมตั้งแต่ ร้านอาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต ถนนคนเดิน ลานคอนเสิร์ต ศูนย์อาหาร และอื่นๆ ด้วยพื้นที่ให้บริการขนาดใหญ่ประมาณ 28 ไร่ บนทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองอุดรธานี ซึ่งสามารถเข้า-ออกได้สะดวก
- **โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด** เป็นโครงการไลฟ์สไตล์มอลล์ที่ให้บริการร้านอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับลูกค้าที่ใช้บริการกินดื่ม ยามเย็นและยามค่ำคืน ในทำเลที่ตั้ง ที่ถือได้ว่าเป็นจุดนัดพบที่สำคัญสำหรับคนกรุงเทพฯ คือ ซอยสุขุมวิท 55 หรือ ซอยทองหล่อ
- **โครงการ พอร์โต้ ซิโน** เป็นโครงการคอมมูนิตีมอลล์ เป็นศูนย์อาหารและบริการ (Food Oasis) ที่สำคัญหนึ่งของคนท้องถิ่นย่านมหาชัย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ริมถนนหลักพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นถนนที่มีการจราจรไปกลับหนาแน่นแห่งหนึ่งในโซนใกล้จังหวัดกรุงเทพฯ นอกจากนี้ยังเป็นพักระหว่างทาง (Rest area) ของคนที่เดินทางไปยังภาคตะวันตกและภาคใต้ เพื่อไปแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ อาทิ เพชรบุรี หัวหิน เป็นต้น

จึงถือได้ว่าโครงการทั้งสามเป็นโครงการที่มีความโดดเด่นชัดเจนในแง่จุดขายของโครงการ และตั้งอยู่ทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่คาดว่าจะสามารถเติบโตไปพร้อมกับศักยภาพเติบโตของคนในท้องถิ่นและกลุ่มเป้าหมายในแต่ละที่ตั้งได้เป็นอย่างดี

2) **โครงการมีผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้า เป็นจุดดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการที่โครงการ**

โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งแรก มีผู้เช่าพื้นที่หลายรายที่เป็นผู้เช่าหลักดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในโครงการ ตัวอย่างเช่น

- **โครงการ ยูตี ทาวน์** มีร้านค้าที่ได้รับความนิยมหลายราย เช่น โออิชิ บุปเฟ่ ซาบูชิ The Pizza Company มีซูเปอร์มาร์เก็ต 2 แห่งให้บริการ คือ Villa Market และ เทสโก้ โลตัส มีธนาคารให้บริการหลายราย เช่น ธนาคารกรุงไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารไทยพาณิชย์
- **โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด** มีร้านค้าหลายร้านที่ได้รับความนิยมจากลูกค้า ตัวอย่างเช่น Beam และ Beer Belly
- **โครงการ พอร์โต้ ซิโน** มีร้านค้าที่ได้รับความนิยมหลายราย ได้แก่ McDonald's, Starbuck, MK มีซูเปอร์มาร์เก็ต Foodland

จากตัวอย่างร้านค้าและพื้นที่ให้บริการข้างต้น จึงเป็นจุดดึงดูดให้คนมาใช้บริการที่โครงการทั้งสามได้เป็นอย่างดี

3) กระจายความเสี่ยงด้วยทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน

กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินใน 3 โครงการ ที่มีความแตกต่างกัน ทั้งในเชิงทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำให้รายได้ของกองทรัสต์ มีการกระจายความเสี่ยง โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน มีทำเลที่ตั้งและกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน ดังนี้

- **โครงการ ยูตี ทาวน์** มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองจังหวัดอุดรธานี มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวในจังหวัดอุดรธานี และ นักเดินทางที่จะเดินทางไปจังหวัดอื่นๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และ นักเดินทางที่จะเดินทางต่อไปยังประเทศลาว
- **โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด** มีทำเลที่ตั้งในซอยสุขุมวิท 55 หรือ ซอยทองหล่อ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ใช้บริการร้านอาหารและเครื่องดื่มยามเย็นและยามค่ำคืนสำหรับคนกรุงเทพฯ
- **โครงการ พอร์โต้ ซิโน** มีทำเลที่ตั้งริมถนนหลักพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร มีกลุ่มเป้าหมายเป็นคนที่เดินทางไปยังภาคตะวันตกและภาคใต้ คนท้องถิ่นในโซนมหาชัย จังหวัดสมุทรสงคราม

ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง หรือกลุ่มลูกค้าเป้าหมายกลุ่มหนึ่ง ทรัพย์สินอื่น ก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

4) กองทรัสต์มีพื้นที่เช่าที่เช่ากลับโดยเจ้าของทรัพย์สินเดิม ทำให้สร้างความแน่นอนของรายได้ในพื้นที่ดังกล่าว ด้วยผู้เช่าที่มีศักยภาพ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีพื้นที่เช่ากลับโดยเจ้าของทรัพย์สินเดิมบางส่วน โดยสามารถแสดงรายละเอียดของพื้นที่แต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้ตามตารางดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่เช่ากลับ (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เช่ากลับ ต่อพื้นที่ทั้งหมด (ร้อยละ)	พื้นที่ที่ดำเนินการเช่ากลับ	ระยะเวลาเช่ากลับ (ปี)
โครงการ ยูตี ทาวน์	15,666	56.49	- พื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ภายนอกอาคาร - พื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ภายในอาคาร - พื้นที่ร้านค้าขนาดเล็ก - พื้นที่โซนยูตี บาซาร์	21 ปี ^{1/1}
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	1,309	60.70	- พื้นที่ที่เช่าโดยเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์	13 ปี ^{2/2}
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	3,646	26.49	- พื้นที่ลานกิจกรรมเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาดของศูนย์การค้า - พื้นที่ศูนย์อาหาร - พื้นที่ตลาดนัด - พื้นที่เช่าขนาดเล็กและมีอายุสัญญาเช่าระยะสั้น	30 ปี ^{3/3}

โครงการ	พื้นที่เช่ากลับ (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เช่ากลับ ต่อพื้นที่ทั้งหมด (ร้อยละ)	พื้นที่ที่ดำเนินการเช่ากลับ	ระยะเวลา เช่ากลับ (ปี)
			- พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	
รวม	20,621	47.24		

- หมายเหตุ: /1 สัญญาระหว่างกองทรัสต์กับ อุดรพลาซ่า สำหรับพื้นที่เช่ากลับ จะจัดทำขึ้นเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 6 คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปี สำหรับคราวแรกถึงคราวที่ 5 และสำหรับคราวสุดท้าย จะต้องมิมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุดภายในวันที่ 30 เมษายน 2583 ยกเว้นพื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์ ขนาด 200 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่บนสัญญาเช่าระยะสั้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 1 คราว โดยระยะเวลาเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปดังกล่าวจะต้องสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- /2 สัญญาระหว่างกองทรัสต์กับ เม็มเบอร์ชิป สำหรับพื้นที่เช่ากลับ จะจัดทำขึ้นเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 2 ปี หลังจากนั้นผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 3 คราว เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับคราวแรกและคราวที่สอง และสำหรับคราวสุดท้าย ระยะเวลาเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปจะต้องสิ้นสุดภายในวันที่ 30 กันยายน 2575 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อตกลงว่า ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเดิมครบถ้วน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา กองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาอนุญาตหรือปฏิเสธการร้องขอต่อสัญญาเช่าจากผู้เช่าได้
- /3 สัญญาระหว่างกองทรัสต์กับ ดี-แลนด์ สำหรับพื้นที่เช่ากลับ จะจัดทำขึ้นเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 9 คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปี

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่า พื้นที่เช่ากลับโดยเจ้าของทรัพย์สินเดิม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.27 ของพื้นที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมด จึงเป็นการสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ว่าพื้นที่ในส่วนนี้จะมีผู้เช่า และสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ ได้ในช่วงระยะเวลาการเช่า

2.1.9 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

2.1.9.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. ทั้ง 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ระบุว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้เป็นมูลค่าที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

โดยข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ดังตารางด้านล่างนี้

มูลค่าประเมิน	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท) ^{1/}		ทรัพย์สินที่ต่ำกว่า (ล้านบาท) ^{2/}
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอตไจเซอร์ จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ	2,661.00	2,687.10	2,654.50
- มูลค่าประเมินโครงการ ยูดี ทาวน์	1,385.00	1,378.50	1,378.50
- มูลค่าประเมินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	434.00	456.00	434.00
- มูลค่าประเมินโครงการ พอร์ตโต ซิโน	842.00	852.60	842.00
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เกินประมาณ (ล้านบาท)			2,788.00
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)			5.03

ที่มา: ^{1/} ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอตไจเซอร์ จำกัด และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2562 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2561)
^{2/} ราคาประเมินต่ำสุดที่คำนวณจากราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละโครงการตามมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจากเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการมีมูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 2,788.00 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาทิ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินที่ต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประมาณ 133.50 ล้านบาท หรือ ประมาณร้อยละ 5.03 โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อย ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

1. ความน่าสนใจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง มีการออกแบบที่โดดเด่น พื้นที่เช่าสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการและกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย เป็นทรัพย์สินที่มีความสามารถในการสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก บริหารโครงการโดยผู้บริหารที่มีประสบการณ์และบริหารโครงการมาเป็นเวลานาน มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี จึงสนับสนุนให้เป็นโครงการที่มีศักยภาพสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคตได้ โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น แบ่งออกตามลักษณะของ 3 โครงการ ดังนี้

1) **โครงการ ยูตี ทาวน์**

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เป็นคอมมูนิตี้มอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ตั้งอยู่ใจกลางเมือง สะดวกต่อการเดินทางและการเข้าถึงโครงการ โดยล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก 4 สาย ได้แก่ ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ ถนนประจักษ์ และถนนหลังสถานี สามารถเชื่อมต่อและรองรับการเดินทางทั้งจากประชาชนชาวอุดรธานี และจากจังหวัดใกล้เคียง มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกและตอบรับกับความต้องการของลูกค้าหลายกลุ่ม นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการที่เป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

2) **โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55 ตรงข้ามซอยทองหล่อ 15 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบายต่อการเข้าถึงโครงการ และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ มีการออกแบบและลักษณะที่โดดเด่นสามารถมองเห็นได้จากระยะไกล สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อเหมาะแก่การเป็นแหล่งพบปะแลกเปลี่ยนสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน

3) **โครงการ พอร์โต้ ซิโน**

ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานครมุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัด สมุทรสาคร และจังหวัดใกล้เคียง เช่น สมุทรสงคราม นครปฐม ที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นและมีจำนวนมาก และมี

ร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถและให้บริการที่ได้รับความนิยมจากผู้เดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยว อาทิ หัวหิน ชะอำ เป็นต้น โดยมีพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่สามารถรองรับได้ทั้งผู้ใช้รถยนต์ส่วนตัว รถบัส และรถทัวร์ นอกจากนี้ โครงการ พอร์โต้ ซิโน้ มีการบริหารจัดการที่ดี จัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม

2. ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม

ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่สอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี (“รายงานประมาณการ”) ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) หรือประมาณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเท่ากับร้อยละ 8.08 และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการระดมทุนเพียงอย่างเดียว โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานเดียวกันกับที่ใช้จัดทำรายงานประมาณการและปรับประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนสูงขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์สามารถลดสัดส่วนการสำรองเงินสดที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมในอนาคตได้ โดยประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 7.95 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากความมั่นคงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และโอกาสในการเติบโตของทรัพย์สินดังกล่าว อีกทั้ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการกู้ยืมเงินเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้้น้อยกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก ถึงแม้ว่าอาจจะมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 1.1.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน โดยสามารถสรุปเปรียบเทียบผลตอบแทนในกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืมและมีเงินกู้ยืมได้ดังนี้

	กรณีที่ไม่มีการกู้ยืม 500 ล้านบาท	กรณีฐานที่มีการกู้ยืมไม่ เกิน 500 ล้านบาท
ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Total Distributable Yield)	ร้อยละ 7.95	ร้อยละ 8.08
การปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ	ร้อยละ 7.95	ร้อยละ 8.08
การแบ่งส่วนทุน	-	-

ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์กับอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก จำนวน 2 กองทรัสต์ (ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ิง เซ็นเตอร์ “LHSC” และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท “CPNREIT”) และ 3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท “CRYSTAL”, กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ “MJLF” และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค “FUTUREPF”) จะเห็นได้ว่าอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ร้อยละ) ^{1/}	อัตรากำไรสุทธิเงินต้นแบบเส้นตรง (ร้อยละ) ^{2/}	อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยไม่รวมอัตรากำไรสุทธิเงินต้นแบบเส้นตรง (ร้อยละ)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
LHSC (สิทธิการเช่าเฉลี่ย 21.93 ปี)	5.57	3.73	1.83
CPNREIT (สิทธิการเช่าเฉลี่ยประมาณ 31.92 ปี) ^{3/}	6.46	2.37	4.09
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์			
CRYSTAL (สิทธิการเช่าเฉลี่ย 24.75 ปี)	7.14	4.36	2.78
MJLF (สิทธิการเช่าเฉลี่ยเฉลี่ย 18.31 ปี)	7.10	5.41	1.69
FUTUREPF (สิทธิการเช่าเฉลี่ย 23.27 ปี)	6.07	2.46	3.61
ค่าเฉลี่ยรวม	6.47	3.67	2.80
กองทรัสต์ AIMCG	8.08	3.37	4.71
กองทรัสต์ AIMCG (กรณีไม่มีการกู้ยืม)	7.95	3.37	4.58

หมายเหตุ: /1 คำนวณจากอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยรวมย้อนหลังผลการดำเนินงาน 12 เดือนล่าสุด จากข้อมูล ณ วันที่ 11 มกราคม 2562 ยกเว้น CPNREIT ซึ่งคำนวณจากการประมาณการอัตราเงินที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยรวมที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนการเสนอขาย ต่อมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการ (วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2562) และสำหรับกองทรัสต์ AIMCG อ้างอิงจากอัตราประมาณการอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วย ตามประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

/2 สมมติฐานว่ากองทรัสต์มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับมูลค่าสัญญาสิทธิการเช่าที่ตัดจ่ายแบบเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า โดยอ้างอิงระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยหรือระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามมูลค่ายุติธรรมของแต่ละ

ละโครงการในกรณีที่มีการลงทุนในสิทธิการเช่ามากกว่า 1 โครงการและมีระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือที่แตกต่างกัน จากงบการเงิน ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 ยกเว้น CPNREIT ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการงบการเงินลดทุนแบบเส้นตรง กรณีทรัพย์สินทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้กองทุน CPNREIT ที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนการเสนอขาย และสำหรับกองทุน AIMCG ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก อ้างอิงจากวันที่คาดว่าจะลงทุนถึงวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

/3 ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยของ CPNREIT คำนวณจากระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามมูลค่ายุติธรรมของแต่ละโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่าอันอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ได้ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 “ปัจจัยความเสี่ยง”)

2.1.9.2 วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัดและบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัดได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนทรัสต์เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

2.1.9.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่	
พื้นที่สำหรับเช่า	<p><u>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์:</u></p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า: 12,065.25 ตารางเมตร</p> <p>2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทุนทรัสต์: 15,665.76 ตารางเมตร</p> <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด:</u></p> <p>1) พื้นที่เช่าทั้งหมด 2,156.00 ตารางเมตร</p>	<p><u>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์:</u></p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า: 12,065.25 ตารางเมตร</p> <p>2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทุนทรัสต์: 15,665.76 ตารางเมตร</p> <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด:</u></p> <p>1) พื้นที่เช่าทั้งหมด 2,156.00 ตารางเมตร</p>

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
	<p>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน:</p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า: 9,541.93 ตารางเมตร</p> <p>2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: 4,778.00 ตารางเมตร</p>	<p>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน:</p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า: 9,541.93 ตารางเมตร</p> <p>2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: 4,778.00 ตารางเมตร</p>
ระยะเวลาการประเมินค่าและหลักการคิด Terminal Value	<p>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์</p> <p>1) สัญญาระยะเวลา: 21.58 ปี</p> <p>2) สัญญาระยะสั้น: 4.25 ปี</p> <p>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</p> <p>14 ปี</p> <p>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน</p> <p>30 ปี</p>	<p>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์</p> <p>1) สัญญาระยะเวลา: 21.58 ปี</p> <p>2) สัญญาระยะสั้น: 4.25 ปี</p> <p>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</p> <p>14 ปี</p> <p>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน</p> <p>30 ปี</p>
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	<p>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์:</p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า:</p> <p>ปีที่ 1: 98%</p> <p>ปีที่ 2: 98%</p> <p>ปีที่ 3-5: 98%</p> <p>ปีที่ 10-19: 85%</p> <p>ปีที่ 20- สิ้นสุดการคาดการณ์: 80%</p> <p>2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์:</p> <p>ปีที่ 1: 100%</p> <p>ปีที่ 2: 100%</p> <p>ปีที่ 3-5: 100%</p> <p>ปีที่ 10-19: 100%</p> <p>ปีที่ 20- สิ้นสุดการคาดการณ์: 100%</p> <p>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด:</p> <p>ปีที่ 1: 100%</p> <p>ปีที่ 2: 100%</p> <p>ปีที่ 3: 100%</p> <p>ปีที่ 4-5: 100%</p> <p>ปีที่ 6-11: 95%</p> <p>ปีที่ 12- สิ้นสุดการคาดการณ์: 90%</p>	<p>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์:</p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า:</p> <p>ปีที่ 1-3: 100%</p> <p>ปีที่ 4-6: 95%</p> <p>ปีที่ 7-15: 90%</p> <p>ปีที่ 16-22: 85%</p> <p>2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์:</p> <p>ปีที่ 1-3: 100%</p> <p>ปีที่ 4-6: 100%</p> <p>ปีที่ 7-15: 100%</p> <p>ปีที่ 16-22: 100%</p> <p>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด:</p> <p>ปีที่ 1-5: 100%</p> <p>ปีที่ 6-8: 100%</p> <p>ปีที่ 9-11: 96%</p> <p>ปีที่ 12-14: 94%</p>

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
	<p>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน:</p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้านค้า (Shop): ปีที่ 1-5: 97% ปีที่ 6-สิ้นสุดการคาดการณ์: 90% - ร้านค้า (Kiosk): ปีที่ 1-5: 95% ปีที่ 6-สิ้นสุดการคาดการณ์: 85% - ร้านค้าเช่าระยะยาว: 100% ปีที่ 1-5: 100% ปีที่ 6-สิ้นสุดการคาดการณ์: 100% <p>2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์:</p> <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1-5: 100% ปีที่ 6-สิ้นสุดการคาดการณ์: 100% 	<p>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน:</p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า:</p> <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1-3: 100% ปีที่ 4-6: 95% ปีที่ 7-9: 90% ปีที่ 10-30: 85% <p>2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์:</p> <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1-3: 100% ปีที่ 4-6: 100% ปีที่ 7-9: 100% ปีที่ 10-30: 100%
<p>ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่า</p>	<p>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์</p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาเช่ายาว</p> <ul style="list-style-type: none"> - GP Shop: 350 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 2.00% ทุกปี - Fixed Rent Shop: 850 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 3.00% ทุกปี <p>2) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาสั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ซูเปอร์มาร์เก็ต: 140 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 2.00% ทุกปี - ร้านค้า: 500 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 3.00% ทุกปี - ห้องเก็บของ: 250 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 3.00% ทุกปี <p>3) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์</p>	<p>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์</p> <p>1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาเช่ายาว</p> <ul style="list-style-type: none"> - GP Shop: 360 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 2.00% ทุกปี - Fixed Rent Shop: 850 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10.00% ทุก 3 ปี <p>2) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาสั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> - GP Shop: 360 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 2.00% ทุกปี - Fixed Rent Shop: 850 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10.00% ทุก 3 ปี <p>3) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าสัญญาเช่าระยะยาวรวม: 80,585,762 บาท/ปี

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
	<ul style="list-style-type: none"> - สัญญาระยะยาวรวม: 80,585,762 บาท/ปี - สัญญาระยะสั้นรวม: 1,200,000 บาท/ปี โดยปรับขึ้น 10.00% ทุก 3 ปี <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-3: 64,833,600 บาท/ปี - ปีที่ 4-5: 71,316,960 บาท/ปี - ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ปรับขึ้น 3.00% ทุกปี โดยคำนวณเริ่มจากอัตราค่าเช่าปีฐาน ณ ปีที่ 1 ที่ 2,500 บาท/ตร.ม./ปี <p><u>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า <ul style="list-style-type: none"> - ร้านค้า (Shop): 640 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี - ร้านค้า (Kiosk): 1,500 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10.00% ทุก 3 ปี - ร้านค้าเช่าระยะยาว: 450 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 3.00% ทุกปี 2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: รวม 20,079,575 บาท/ปี โดยปรับขึ้น 2.25% ทุกปี 	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าสัญญาระยะสั้นรวม: 1,200,000 บาท/ปี โดยปรับขึ้น 10.00% ทุก 3 ปี <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-3: 64,809,360 บาท/ปี - ปีที่ 4-5: 71,290,296 บาท/ปี - ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ปรับขึ้น 10.00% ทุก 3 ปี โดยคำนวณเริ่มจากอัตราค่าเช่าปีฐาน ณ ปีที่ 1 ที่ 2,505 บาท/ตร.ม./ปี <p><u>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า <ul style="list-style-type: none"> GP Shop: 300 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี Fixed Rent Shop: 800 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี Mini Shop: 2,500 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี Kiosk: 1,500 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี Car Park (11คัน): 1,200 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี 2) พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: รวม 20,079,575 บาท/ปี โดยปรับขึ้น 2.25% ทุกปี
รายได้อื่นๆ	<p><u>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์</u></p> <p>รายได้สาธารณูปโภค: 27.00% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1 ปรับขึ้น 2.00% ทุกปี</p> <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u></p> <p>-ไม่มี-</p> <p><u>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน</u></p> <p>รายได้สาธารณูปโภค: 40.00% ของรายได้ค่าเช่าตลอดช่วงระยะเวลาการลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p><u>โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์</u></p> <p>รายได้สาธารณูปโภค: 27.00% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1 และปรับขึ้น 1.50% ทุกปี</p> <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u></p> <p>-ไม่มี-</p> <p><u>โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน</u></p> <p>รายได้สาธารณูปโภค: 40.00% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1 และปรับขึ้น 1.50% ทุกปี</p>
ค่าใช้จ่าย	ประกอบด้วย	ประกอบด้วย (1) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
	(1) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ (2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย (3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความสะอาด (4) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง (5) ค่าสาธารณูปโภค (6) ค่าประกันภัย (7) ค่าใช้จ่ายอื่น คิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับแต่ละโครงการดังนี้ โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์ ประมาณร้อยละ 29.00 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประมาณร้อยละ 13.00 ของรายได้รวม โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ชิโน ประมาณร้อยละ 35.00 ของรายได้รวม	(2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย (3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความสะอาด (4) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง (5) ค่าสาธารณูปโภค (6) ค่าประกันภัย (7) ค่าใช้จ่ายอื่น คิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับแต่ละโครงการดังนี้ โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์ ประมาณร้อยละ 29.00 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประมาณร้อยละ 13.00 ของรายได้รวม โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ชิโน ประมาณร้อยละ 35.00 ของรายได้รวม
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX RESERVE)	โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์ 2.00% ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด 1.50% ของรายได้รวม โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ชิโน 2.00% ของรายได้รวม	โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์ 2.00% ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด 1.00% ของรายได้รวม โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ชิโน 2.00% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate)	โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์ : 10.50% โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด : 10.50% โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ชิโน : 10.00%	โครงการศูนย์การค้า ยูดี ทาวน์ : 10.50% โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด : 10.00% โครงการศูนย์การค้า พอร์โต้ ชิโน : 10.00%

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว อาทิ อัตราการเช่าทรัพย์สิน อัตราการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่เข้าทำโดยผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามราคาตลาด และอัตราคิดลด เป็นต้น ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผล เมื่อเปรียบเทียบกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มของธุรกิจ คอมมูนิตีมอลล์ อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งอยู่บนสภาพแวดล้อมในการดำเนินการธุรกิจ สภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนสภาวะตลาดการเงินในปัจจุบัน (นักลงทุนสามารถพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 6 “ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์”) ดังนั้น

หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ โดยมีรายละเอียดการพิจารณาดังนี้

1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินพิจารณามูลค่าทรัพย์สินจากวิธีรายได้ โดยที่ปรึกษาการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการประเมินมูลค่าจากวิธีรายได้มีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเป็นสำคัญ
2. สมมติฐานในด้านอัตราการเช่าพื้นที่ของ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราการเช่าพื้นที่ตามผลการดำเนินงานในอดีตและข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกในแต่ละทำเลที่ตั้ง รวมถึงได้มีการคำนึงถึงอัตราการเช่าที่ลดลงตามศักยภาพของทรัพย์สิน ระยะเวลาการหาผู้เช่าใหม่ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า (Rent free period) และระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือในแต่ละช่วงประมาณการ ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญา โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า จึงเป็นระยะเวลาที่เพียงพอที่คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ประกอบกับโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกล้วนอยู่ในทำเลที่เหมาะสมและเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยบวกต่อการพิจารณาต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายเดิม และการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่เพิ่มเติม
3. สมมติฐานในด้านอัตราค่าเช่าตลาดและการเติบโตของค่าเช่า ได้อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่าจริงตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน และพิจารณาข้อมูลที่ได้ทำการสำรวจข้อมูลของทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกในแต่ละทำเลที่ตั้ง ประกอบกับได้พิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว จึงเป็นอัตราที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าตลาดของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย มีความแตกต่างกันบ้าง ตามข้อสังเกตและสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละราย
4. สมมติฐานในด้านค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของทรัพย์สิน อยู่ใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลเพิ่มเติม เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต และอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทรัสต์ได้กรรมสิทธิ์สิทธิการเช่าช่วงมาจากบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด โดยผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ประเมินราคาสิทธิการเช่าช่วงที่ดินระยะยาว 21 ปี ซึ่งใช้วิธี Income Approach ไม่ได้รวมเอาค่าเช่าของเทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต อาคารสำนักงาน ของโครงการ ยูดี ทาวน์ และพื้นที่ 42 ตารางเมตร เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขาย

2.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

สัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำสำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และ โครงการ พอร์โต้ ซิโน้ รวมทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่

โครงการ ยูดี ทาวน์

- 1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์
- 2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์
- 3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์
- 4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

- 1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ พอร์โต้ ซิโน้

- 1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน้

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้

2.2.1 โครงการ ยูดี ทาวน์

- 1) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินสำหรับ โครงการ ยูดี ทาวน์**

ผู้ให้เช่าช่วง	อัครพลาซ่า
ผู้เช่าช่วง	กองทรัสต์
ที่ดินที่เช่าช่วง	บางส่วนของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่ดินที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย (“การรถไฟ”) ในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท อัครพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้เช่า เนื้อที่เช่าช่วงรวมประมาณ 37,479.65 ตารางเมตร (ประมาณ 23 ไร่ 1 งาน 69.9 ตารางวา) ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี

<p>ระยะเวลาการเช่าช่วง</p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์เช่าที่ดินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงถึงวันที่ 30 เมษายน 2583 (คาดว่ากองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2562)</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 740 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับโครงการอื่นๆ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,788 ล้านบาท</p> <p>โดยค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่าช่วง โดยจะเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอื่น ๆ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”)</p>
<p>วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง</p>	<p>กองทรัสต์ตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หารประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับที่ดินที่เช่าช่วง อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าช่วงอาคารในโครงการ ยูดี ทาวน์ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์หรือตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในที่ดินที่เช่าช่วง และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของที่ดินที่เช่าช่วงอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินที่เช่าช่วงอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการใด เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงและการรถไฟก่อน โดยผู้ให้เช่าช่วงจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร <p>กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่กองทรัสต์กระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว
<p>ข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบการครอบครองในที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงแล้ว ● ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการ ยูดีทาวน์ (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าลงทุน") ● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการดังกล่าว <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวเป็นจำนวนเงินตามที่กำหนดในสัญญา โดยในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาไม่เพียงพอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกินจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาที่ได้รับจากกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงจะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์ และวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ● ในกรณีที่มีแนวโน้ม และ/หรือ คาดการณ์ได้ว่าจะเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายใดตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ระหว่างการรถไฟในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท

	<p>อุดรพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้เช่า และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) (“สัญญาเช่าหลัก”) ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลักจนเป็นเหตุให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลักได้ ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยเร็ว เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิเข้ากระทำการแก้ไขการปฏิบัติที่ผิดสัญญาเช่าหลักหรือกระทำการอื่นใด เพื่อให้สัญญาเช่าหลักยังคงมีผลต่อไปได้ เท่าที่กองทรัสต์สามารถทำได้ (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีใ้หน้าที) หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักกับการรถไฟโดยตรง (step-in) ภายในเวลาที่กองทรัสต์กำหนด</p> <ul style="list-style-type: none">● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่เช่าช่วงจากผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง หากมีการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์สำหรับโครงการ ยูตี ทาวน์ ที่จำเป็นจะต้องขออนุญาตจากการรถไฟ หรือ หน่วยงานราชการใดที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความร่วมมือในการดำเนินการขออนุญาตจากการรถไฟ หรือ หน่วยงานราชการอื่นใดดังกล่าวโดยเร็วตามสมควร● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธคำขอดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่ากับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2553 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“สัญญาเช่าเทสโก้โลตัส”) อย่างเคร่งครัด <p>ในกรณีที่การปฏิบัติตามสัญญาเช่าเทสโก้โลตัสของผู้ให้เช่าช่วงจะก่อให้เกิดเป็นเหตุผิดตามสัญญาฉบับนี้หรือจะกระทบสิทธิหรือผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทางลบ ผู้ให้เช่าช่วงจะขอ</p>
--	--

	<p>ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธคำขอดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>ในชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์เป็นผู้นำเงินไปชำระให้แก่การรถไฟเพื่อเป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก ตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้การรถไฟรับชำระค่าเช่าจากกองทรัสต์ดังกล่าว</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนพื้นที่จอดรถและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์</p>	<ul style="list-style-type: none">● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ยูดี ทาวน์ และพื้นที่ส่วนค้ำปลีกในส่วนที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน (“พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน”) ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์มาก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ ยูดี ทาวน์ และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง● ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์เข้าไปในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาหรือซ่อมแซมพื้นที่หรืองานระบบที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง (ถ้ามี) โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าวรวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์มาก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าจะจัดหาและดำรงไว้ซึ่งพื้นที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ อย่างเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งต้องตั้งอยู่ในรัศมีที่คู่สัญญาตกลงกัน เพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ ยูดี ทาวน์ และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงลักษณะของโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งเป็น

	<p>โครงการประเภทศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Mall) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 700 คันและพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ไม่น้อยกว่า 200 คัน</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งาน เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่าชวกับกองทรัสต์ตามแผนประจำปี และเพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าชวตามสัญญานี้ <p>ในการนี้ ผู้ให้เช่าชวตกลงที่จะร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในการนำเสนอ เข้าร่วมประชุม และจัดทำแผนประจำปีสำหรับการใช้ประโยชน์ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุง พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ในส่วนที่เป็นการดูแลรักษา ซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงตามปกติ (Minor Renovation) และการซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) รวมถึงการสำรองเงินเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) สำหรับการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมในอนาคต โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม พื้นที่ดังกล่าวตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าชวจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุง พื้นที่จอดรถและงานระบบ ของโครงการ ชูดี ทาวนนี้ให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่าชว และเป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่าชวกับกองทรัสต์ตามแผนประจำปี โดยกองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาเป็นจำนวนเงินตามที่กำหนดในสัญญา● ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้และตลอดระยะเวลาการเช่าชว ผู้ให้เช่าชวจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้แก่ผู้อื่น รวมถึงจะไม่นำพื้นที่ส่วนออฟฟิศและบ้านพักของผู้ให้เช่าชวออกให้เช่าแก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และในกรณีที่กองทรัสต์ได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าชวตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่า
--	---

	<p>ช่วงอันเกี่ยวกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน และพื้นที่ส่วนออฟฟิศและบ้านพักของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงจะดูแลผู้เช่าพื้นที่ในส่วนของพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนให้ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามสัญญาเช่าหลัก ● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง หากผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าการดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงตามปกติของกองทรัสต์
<p>การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง</p>	<p>ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะประสานงานกับการรถไฟเพื่อขอความยินยอมจากการรถไฟเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว</p>
<p>ภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดินและ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระแทนผู้ให้เช่าช่วงไปก่อน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ● เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ ● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยเร็ว
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าหลักได้ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) และในกรณีที่สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ (2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ เป็นเหตุ

	<p>สุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก หรือ ก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(4) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(5) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่ ปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง

	<p>ของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว แต่ไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกลีกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์ และทรัสต์ 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้

	<p>5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1, 2 และ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญาให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา กองทรัสต์อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์เห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าทดแทน ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทน ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ทั้งสิ้น ● ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว
<p>ผลภายหลังจากสัญญาสิ้นสุด</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ กองทรัสต์จะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของที่ดินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น ● ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าช่วงแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วงสำหรับระหว่างระยะเวลาที่ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์

	ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว
--	--

2) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์**

ผู้ให้เช่า	อุดรพลาซ่า
ผู้เช่า	กองทรัสต์
อาคารที่เช่า	โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี <ul style="list-style-type: none"> ● อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 25 หลัง และพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 21,900 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ● ระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เช่าอาคารที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าถึงวันที่ 30 เมษายน 2583 (คาดว่ากองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2562)
ค่าเช่า	ค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 674 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับโครงการอื่นๆ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,788 ล้านบาท โดยค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่า โดยจะเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอื่นๆ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”)

<p>วัตถุประสงค์ในการเช่า</p>	<p>กองทรัสต์ตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับอาคารที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าช่วงอาคารที่เช่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์หรือตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในอาคารที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของอาคารที่เช่าอันเป็นการทำให้อาคารที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงอาคารที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการใด เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าและการรถไฟก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร <p>กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในอาคารที่เช่าดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่กองทรัสต์กระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> ● กองทรัสต์จะดูแลผู้เช่าพื้นที่ให้ใช้อาคารที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ระหว่างการรถไฟในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้เช่า และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) (“สัญญาเช่าหลัก”) ● คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า กองทรัสต์จะนำอาคารที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ ผู้ให้เช่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้เช่า และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ใช้อาคารที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ● ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว

	<p>กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าอาคารที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none">● ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว● ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการ ยูตีทาว์น (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าลงทุน")● ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงอาคารที่เช่าเพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการดังกล่าว <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงอาคารที่เช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงินตามที่กำหนดในสัญญา โดยในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาไม่เพียงพอ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกินจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาที่ได้รับจากกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าจะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใดๆ● ในกรณีที่มีแนวโน้ม และ/หรือ คาดการณ์ได้ว่าจะเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่ถือว่าคุณคู่สัญญาฝ่ายใดตามสัญญาเช่าหลักไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก จนเป็นเหตุให้คุณคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลักได้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยเร็ว เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิเข้ากระทำการแก้ไขการปฏิบัติที่ผิดสัญญาเช่าหลักหรือกระทำการอื่นใด เพื่อให้สัญญาเช่าหลักยังคงมีผลต่อไปได้ เท่าที่กองทรัสต์สามารถทำได้ (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีใช้หน้าที่) หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการใด ๆ

	<p>เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักกับการรถไฟโดยตรง (step-in) ภายในเวลาที่กองทรัสต์กำหนด</p> <ul style="list-style-type: none">• ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ• ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสำหรับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่นำออกให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้เช่าเช่า ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญา และแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมไปยังผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวทุกราย เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่าให้แก่กองทรัสต์ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอาคารที่เช่า (ถ้ามี) ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ดังกล่าวและจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่มิถุนายนกำหนด (ถ้าจำเป็น) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 60 วันหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า <p>ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Letter) เพื่อเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงผู้ให้เช่าตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าเช่าและค่าบริการ และผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าใด ๆ จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทรัสต์ และจะส่งมอบค่า</p>
--	---

เช่า ค่าบริการและผลประโยชน์ดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยไม่มีการหักค่าใช้จ่ายใด ๆ นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ต่อไป ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์รวมถึงชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือมอบผลประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยตรง

- ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและตกลงดำเนินการส่งมอบเงินประกันการเช่าและเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักกลบลบหนี้เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับจากผู้ให้เช่าดังกล่าวจากค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
- ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าแล้วทั้งหมดจากผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือนจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมที่เกี่ยวข้อง
- ภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมยังคงจ่ายค่าเช่าและค่าบริการและเงินอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนดอย่างเหมาะสมโดยผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการ หรือมอบประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยตรง สำหรับการชำระเงินในงวดถัดไป
- ตลอดระยะเวลาการเช่า หากมีการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่จำเป็นจะต้องขออนุญาตจากการรถไฟ หรือ หน่วยงานราชการใดที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือในการดำเนินการขออนุญาตจากการรถไฟ หรือหน่วยงานราชการอื่นใดดังกล่าวโดยเร็วตามสมควร

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธคำขอดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ● ผู้ให้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่ากับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2553 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“สัญญาเช่าเทสโก้โลตัส”) อย่างเคร่งครัด <p>ในกรณีที่มีการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเทสโก้โลตัสของผู้ให้เช่าจะก่อให้เกิดเป็นเหตุผิดตามสัญญาฉบับนี้หรือจะกระทบสิทธิหรือผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทางลบ ผู้ให้เช่าจะขอความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธคำขอดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดได้โดยเร็ว ● ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่างๆ ของผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนพื้นที่จอดรถและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ยูดี ทาวน์ และพื้นที่ส่วนค้าปลีกในส่วนที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน (“พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน”) ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์มาก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ ยูดี ทาวน์ และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์เข้าไปในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาหรือซ่อมแซมพื้นที่หรืองานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า (ถ้ามี) โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม
- ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าวรวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถและงานระบบของโครงการ ยูตี ทาว์น ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม
- ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าจะจัดหาและดำรงไว้ซึ่งพื้นที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูตี ทาว์น หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูตี ทาว์น อย่างเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งต้องตั้งอยู่ในรัศมีที่คู่สัญญาตกลงกัน เพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ ยูตี ทาว์น และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงลักษณะของโครงการ ยูตี ทาว์น ซึ่งเป็นโครงการประเภทศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Mall) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 700 คันและพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ไม่น้อยกว่า 200 คัน
- ผู้ให้เช่าจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งาน เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่ากับกองทรัสต์ตามแผนประจำปี และเพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา

ในการนี้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในการนำเสนอ เข้าร่วมประชุม และจัดทำแผนประจำปี สำหรับการให้ประโยชน์ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุง พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ในส่วนที่เป็นการดูแลรักษา ซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงตามปกติ (Minor Renovation) และการซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) รวมถึงการสำรองเงินเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) สำหรับการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ในอนาคต โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่

	<p>เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม พื้นที่ดังกล่าวตามที่คู่สัญญาจะ ได้ตกลงกันต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุง พื้นที่จอดรถและงานระบบ ของ โครงการ ยูตี ทาวนให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งาน ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า และเป็นไปตามแผนการ ซ่อมบำรุงซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่ากับกองทรัสต์ตามแผน ประจำปี โดยกองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาเป็นจำนวนเงินตามที่ กำหนดในสัญญา● ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้และตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้แก่ผู้อื่น รวมถึงจะไม่ นำพื้นที่ส่วนออฟฟิศและบ้านพักของผู้ให้เช่าออกให้เช่าแก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความ ยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มี เหตุผลอันสมควร และในกรณีที่กองทรัสต์ได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลง ดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าอันเกี่ยวกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ ไม่ได้ลงทุนและพื้นที่ส่วนออฟฟิศและบ้านพักของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ● ผู้ให้เช่าจะดูแลผู้เช่าพื้นที่ในส่วนของพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดย สุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการ ใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนให้ปฏิบัติ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามสัญญาเช่าหลัก● ตลอดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ ลงทุน ผู้ให้เช่าจะต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ซึ่ง กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงว่าการดำเนินการ ดังกล่าวจะไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าตามปกติของกองทรัสต์
การประกันภัย	เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยอาคารที่เช่า ดังต่อไปนี้

	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยทำการประกันภัยอาคารที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่อาคารที่เช่า โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับอาคารที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับอาคารที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่า โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว กองทรัสต์ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด
<p>อาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้</p> <p>“ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น</p>

	<p>“ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการ รื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือ ลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้</p> <p>“ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการ ที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการ ขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิม ก่อนเกิดความเสียหายได้</p> <p>1. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน</p> <p>ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะอาคารที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยัง อยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และคู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">● กองทรัสต์จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้ กรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับอาคารที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าใน จำนวนเท่ากับต้นทุนค่าปรับปรุงซ่อมแซมจริงเพื่อให้ทรัพย์สินกลับคืนสู่สภาพโดยให้ มีลักษณะของอาคาร วัสดุและอุปกรณ์ต่างๆ มีมาตรฐานและคุณภาพเทียบเท่าแบบ แปลนการก่อสร้าง (Drawing) ข้อกำหนดและรายการประกอบแบบ (Specifications) ที่ใช้ในการก่อสร้างเดิม เพื่อให้อาคารที่เช่าสามารถจัดหาลงมือประโยชน์ต่อไปได้● กองทรัสต์ตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้าง ผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่า โดยต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขที่การรถไฟและ กองทรัสต์กำหนด● คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ และ/ หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม● ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบเงินที่ได้รับจากการรถไฟ (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อชำระค่า ซ่อมแซม ค่าก่อสร้าง และจัดหาอุปกรณ์ทดแทนทั้งหมดให้ครบถ้วนเรียบร้อยดังเดิม
--	---

	<ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้าหรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าหรือมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการรถไฟ หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นอยู่นอกเหนือความคุ้มครองของประกันภัย กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว <p>อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่า ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า และ/หรือ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่กองทรัสต์ขาดอยู่นั้นแทนกองทรัสต์ไปก่อน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามแต่ที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p> <p>2. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none">● คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว โดยกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะนำเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณา● ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่นำเงินที่ได้รับจากการรถไฟ (หากมี) เพื่อชำระค่าซ่อมแซม ค่าก่อสร้าง และจัดหาอุปกรณ์ทดแทนทั้งหมดให้ครบถ้วนเรียบร้อยดังเดิม● เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าอาคารขึ้นมาใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) และนำไปจดทะเบียนการเช่าสำหรับอาคารที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าของทรัสต์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า แต่ทั้งนี้กองทรัสต์จะ
--	--

	<p>ไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้อาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ (ข) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ ในการนี้ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับตามกรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับอาคารที่เช่า (All Risk Insurance) มาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินทั้งหมดออกเป็นสัดส่วนตามจำนวนเดือนนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนหมดอายุสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่เดือนที่เกิดกรณีอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดย 1 เดือน เท่ากับ 1 ส่วน โดยกองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์จะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ภายใน 14 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทผู้รับประกันภัย <p>อย่างไรก็ดี คู่สัญญารับทราบและตกลงว่าก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าช่วง และการให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none">● ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะประสานงานกับการรถไฟเพื่อขอความยินยอมจากการรถไฟเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว

	<ul style="list-style-type: none"> ● เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการ ยูดี ทาวน์ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำอาคารที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่านั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
<p>ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และ ค่า ใช้ จ่าย ที่ เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่าที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ● ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระแทนผู้ให้เช่าไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ● เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าอาคารที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ ● ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาอาคารที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยเร็ว
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไป นี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าหลักได้ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้

	<p>ในสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) และในกรณีที่สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จาก อาคารที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือ ภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก หรือก่อ ภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่าโดยไม่ได้รับความ ยินยอมจากกองทรัสต์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(4) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่อาคารที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจาก ความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และ วัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(5) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ใน ขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือ ปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำ รับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตาม สัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายใน ระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้</p>
--	--

	<p>เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่องของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งอาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น ● ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว แต่ไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่ออาคารที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกลีกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

	<p>3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า กองทรัสต์ และทรัสต์</p> <p>4. ในกรณีนี้ที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของอาคารที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ เมื่ออาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทรัสต์ได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1, 2 และ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญาให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา กองทรัสต์อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์เห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับค่าตอบแทนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืน

	<p>ดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทน ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ทั้งสิ้น</p> <ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว
<p>ผลภายหลังจากสัญญาสิ้นสุด</p>	<ul style="list-style-type: none">● เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ กองทรัสต์จะส่งมอบอาคารที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของอาคารที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงกับอาคารที่เช่า เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงกับอาคารที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่ารวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) หลังหักภาระหนี้ที่ผู้เช่ามีกับกองทรัสต์อื่นใด (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี● ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลาที่ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว● ในระหว่างเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม (เว้นแต่กรณีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหลัก) กองทรัสต์จะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่ามาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าใหม่ และส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ที่ผู้ให้เช่าสมควรจะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่า

3) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์**

ผู้ให้เช่าช่วง	อุดรพลาซ่า
ผู้เช่าช่วง	กองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<p>โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย (“การรถไฟ”) ในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้เช่า เนื้อที่เช่าช่วงรวมประมาณ 6,264 ตารางเมตร (ประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 66.0 ตารางวา (“ที่ดินที่เช่าช่วง”)) • อาคารจำนวน 2 หลัง ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้เช่า ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 4,846 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร (“อาคารที่เช่าช่วง”) • ระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (คาดว่ากองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2562)
ค่าเช่า	<p>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 20 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับโครงการอื่นๆ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,788 ล้านบาท</p> <p>โดยค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่า

	<p>ช่วง โดยจะเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอื่นๆ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”)</p>
<p>วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง</p>	<p>กองทรัสต์ตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าช่วงอาคารที่เช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์หรือตามมติของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าช่วง และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าช่วงอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการใด เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงและการรถไฟ ก่อน โดยผู้ให้เช่าช่วงจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร <p>กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่กองทรัสต์กระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> ● กองทรัสต์จะดูแลผู้เช่าพื้นที่ให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้เช่า (“สัญญาเช่าหลัก”) ● คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง กองทรัสต์จะนำอาคารที่เช่าช่วงออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้เช่าช่วง และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าอาคารที่เช่าช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ● ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เช่าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

<p>ข้อตกลงกระทำกร และ หน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none">● ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงแล้ว● ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) สัญญาตกลงกระทำกร และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”)● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา นี้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าว เป็นจำนวนเงินตามที่กำหนดในสัญญา โดยในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาไม่เพียงพอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกินจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาที่ได้รับจากกองทรัสต์● ผู้ให้เช่าช่วงจะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพัน หรือการกระทำใด ๆ● ในกรณีที่มีแนวโน้ม และ/หรือ คาดการณ์ได้ว่าจะเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายใดตามสัญญาเช่าหลักไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลักจนเป็นเหตุให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลักได้ ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยเร็ว เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิเข้ากระทำการแก้ไขการปฏิบัติที่ผิดสัญญาเช่าหลักหรือกระทำการอื่นใด เพื่อให้สัญญาเช่าหลักยังคงมีผลต่อไปได้ เท่าที่กองทรัสต์สามารถทำได้ (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีเงื่อนไข) หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักกับการรถไฟโดยตรง (step-in) ภายในเวลาที่กองทรัสต์กำหนด
---	---

	<ul style="list-style-type: none">● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ● ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสำหรับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้นำออกให้ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้เช่าช่วงเช่า ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญา และแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมไปยังผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวทุกราย เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอาคารที่เช่าช่วง (ถ้ามี) ที่ผู้ให้เช่าช่วงมีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ดังกล่าวและจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 60 วันหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วง <p>ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Letter) เพื่อเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าเช่าและค่าบริการ และผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าใด ๆ จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทรัสต์ และจะส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการและผลประโยชน์ดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยไม่มีการหักค่าใช้จ่ายใด ๆ</p>
--	---

	<p>นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ต่อไป ผู้ให้เช่าควรมีหน้าที่จัดการดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์รวมถึงชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือมอบผลประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยตรง</p> <ul style="list-style-type: none">● ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับ เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม ที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงจากผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิหักกลบหนี้เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับจากผู้ให้เช่าช่วงดังกล่าวจากค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้● ภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมยังคงจ่ายค่าเช่าและค่าบริการและเงินอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนดอย่างเหมาะสมโดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการแก้ไขเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการ หรือมอบผลประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยตรง สำหรับการชำระเงินในงวดถัดไป● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง หากมีการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่จำเป็นจะต้องขออนุญาตจากกรมการไฟฟ้า หรือ หน่วยงานราชการใดที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความร่วมมือในการดำเนินการขออนุญาตจากกรมการไฟฟ้า หรือ หน่วยงานราชการอื่นใดดังกล่าวโดยเร็วตามสมควร● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธคำขอดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด <p>ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์เป็นผู้นำเงินไปชำระให้แก่การรถไฟเพื่อเป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก ตามวิธีการและ</p>
--	--

	<p>เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การรถไฟรับชำระค่าเช่าจากกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ได้โดยเร็ว ● ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่างๆ ของผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์โดยจะให้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนพื้นที่จอดรถและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ยูดี ทาวน์ และพื้นที่ส่วนค้าปลีกในส่วนที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน (“พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน”) ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ ยูดี ทาวน์ และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ● ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์เข้าไปในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาหรือซ่อมแซมพื้นที่หรืองานระบบที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง (ถ้ามี) โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม ● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าวรวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม ● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าจะจัดหาและดำรงไว้ซึ่งพื้นที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ อย่างเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งต้องตั้งอยู่ในรัศมีที่คู่สัญญาตกลงกัน เพื่อให้สอดคล้อง

	<p>กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ ยูดี ทาวน์ และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงลักษณะของโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งเป็นโครงการประเภทศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Mall) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 700 คันและพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ไม่น้อยกว่า 200 คัน</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งาน เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่าชั่วงกับกองทรัสต์ตามแผนประจำปี และเพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ได้ตลอดระยะเวลาเช่าชั่วงตามสัญญานี้ <p>ในการนี้ ผู้ให้เช่าชั่วงตกลงที่จะร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในการนำเสนอ เข้าร่วมประชุม และจัดทำแผนประจำปี สำหรับการใช้จ่ายเงิน ดูแลรักษา ซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุง พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ในส่วนที่เป็นการดูแลรักษา ซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงตามปกติ (Minor Renovation) และการซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) รวมถึงการสำรองเงินเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) สำหรับการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ในอนาคต โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม พื้นที่ดังกล่าวตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุง พื้นที่จอดรถและงานระบบ ของโครงการ ยูดี ทาวน์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาเช่าชั่วง และเป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุง ซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่าชั่วงกับกองทรัสต์ตามแผนประจำปี โดยกองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาเป็นจำนวนเงินตามที่กำหนดในสัญญา● ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาเช่าชั่วง ผู้ให้เช่าชั่วงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้แก่ผู้อื่น รวมถึงจะไม่นำพื้นที่ส่วนออฟฟิศและบ้านพักของผู้ให้เช่าชั่วงออกให้เช่าแก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และในกรณีที่กองทรัสต์ได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าชั่วงตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ
--	--

	<p>กองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าช่วงอันเกี่ยวกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน และพื้นที่ส่วนออฟฟิศและบ้านพักของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าช่วงจะดูแลผู้เช่าพื้นที่ในส่วนในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนให้ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามสัญญาเช่าหลัก● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง หากผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าการดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามปกติของกองทรัสต์
<p>การประกันภัย</p>	<p>เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยอาคารที่เช่าช่วง ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยทำการประกันภัยอาคารที่เช่าช่วง อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่อาคารที่เช่าช่วง โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงมีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าในวันจดทะเบียนสิทธิการ

	<p>เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประกันภัยจะร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเป็นต้นไป โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว กองทรัสต์ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนด</p>
<p>อาคารที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้</p> <p>“ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าช่วง ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น</p> <p>“ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้</p> <p>“ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้</p> <p>1. อาคารที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน</p> <p>ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะอาคารที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และคู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">● กองทรัสต์จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับอาคารที่เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในจำนวนเท่ากับต้นทุนค่าปรับปรุงซ่อมแซมจริงเพื่อให้อาคารกลับคืนสู่สภาพโดยให้มีลักษณะของอาคาร วัสดุและอุปกรณ์ต่างๆ มีมาตรฐานและคุณภาพเทียบเท่าแบบแปลนการก่อสร้าง (Drawing) ข้อกำหนดและรายการประกอบแบบ (Specifications) ที่ใช้ในการก่อสร้างเดิม เพื่อให้อาคารที่เช่าช่วงสามารถจัดหาผลประโยชน์ต่อไปได้

	<ul style="list-style-type: none">● กองทรัสต์ตกลงให้ผู้ให้เช่าช่วงซ่อมแซมอาคารที่เช่าช่วงให้คงเดิม และผู้ให้เช่าช่วงตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าช่วงให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่าช่วง โดยต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขที่การรถไฟและกองทรัสต์กำหนด● คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าช่วงให้คงเดิม● ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ส่งมอบเงินที่ได้รับจากการรถไฟ (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อชำระค่าซ่อมแซม ค่าก่อสร้าง และจัดหาอุปกรณ์ทดแทนทั้งหมดให้ครบถ้วนเรียบร้อยดังเดิม● ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้าหรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าช่วงหรือมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการรถไฟ หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นอยู่นอกเหนือความคุ้มครองของประกันภัย กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าช่วงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าช่วงสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าช่วง ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า และ/หรือ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่กองทรัสต์ขาดอยู่นั้นแทนกองทรัสต์ไปก่อน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงโดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงตามแต่ที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าช่วงในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว <p>2. อาคารที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none">● คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าช่วงขึ้นมาใหม่หรือไม่ รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การก่อสร้างอาคารที่เช่าช่วงขึ้นมาใหม่ดังกล่าว โดยกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะนำเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณา
--	---

	<ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารที่เช่าช่วงขึ้นใหม่ ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่นำเงินที่ได้รับจากการรถไฟ (หากมี) เพื่อชำระค่าซ่อมแซม ค่าก่อสร้าง และจัดหาอุปกรณ์ทดแทนทั้งหมดให้ครบถ้วนเรียบร้อยดังเดิม● เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) และนำไปจดทะเบียนการเช่าสำหรับอาคารที่เช่าช่วงที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าช่วงของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง แต่ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น● ในกรณีที่อาคารที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้อาคารที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าช่วงขึ้นมาใหม่ หรือ (ข) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าช่วงขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าช่วงขึ้นใหม่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับตามกรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับอาคารที่เช่าช่วง (All Risk Insurance) มาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินทั้งหมดออกเป็นสัดส่วนตามจำนวนเดือนนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนหมดอายุสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ยังคงเหลืออยู่ โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่เกิดกรณีอาคารที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ และผู้ให้เช่าช่วงจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดย 1 เดือน เท่ากับ 1 ส่วน โดยกองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์จะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงโดยไม่ชักช้า ภายใน 14 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทผู้รับประกันภัย
--	--

	<p>อย่างไรก็ดี คู่สัญญารับทราบและตกลงว่าก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าช่วง และการให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิ และหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะประสานงานกับการรถไฟเพื่อขอความยินยอมจากการรถไฟเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ● เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการ ยูดี ทาวน์ ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์ นำอาคารที่เช่าช่วงออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
<p>ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระแทนผู้ให้เช่าช่วงไปก่อน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ● เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยเร็ว
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้จะถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าหลักได้ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) และในกรณีที่สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ (2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ (3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (4) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็น

	<p>เหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(5) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>2. เหตุผิคนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิคนัด</p>	<ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่เกิดเหตุผิคนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิคนัดเกิดขึ้นนั้นในกรณีที่เกิดเหตุผิคนัดโดยกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์

	<p>จากเหตุดังกล่าว แต่ไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์ และทรัสต์ 4. ในกรณีที่ดินทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าช่วงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ 5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าช่วงขึ้นมาใหม่ หรือในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าช่วงขึ้นมาใหม่หรือไม่ เมื่ออาคารที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทรัสต์ได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1, 2 และ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญาให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา กองทรัสต์อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์เห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าทดแทน ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทน ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ทั้งสิ้น • ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว
<p>ผลภายหลังจากสัญญาสิ้นสุด</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับทรัพย์สินที่เช่าช่วง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับอาคารที่เช่าช่วงได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่าช่วง (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าช่วงอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่าช่วง (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้น ๆ) หลังหักภาระหนี้ที่ผู้ให้เช่าช่วงมีกับกองทรัสต์อื่นใด (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี • ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าช่วงแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วงสำหรับระหว่างระยะเวลาที่ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว

	<ul style="list-style-type: none"> • ในระหว่างเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม (เว้นแต่กรณีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหลัก) กองทรัสต์จะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าช่วงในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าช่วงมาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าช่วงใหม่ และส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ที่ผู้ให้เช่าช่วงสมควรจะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง
--	---

4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์

ผู้ให้เช่าช่วง	อุดรพลาซ่า
ผู้เช่าช่วง	กองทรัสต์
ที่ดินที่เช่าช่วง	ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่ 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย (“การรถไฟ”) ในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้เช่า เนื้อที่เช่าช่วงรวมประมาณ 1,526.85 ตารางเมตร (ประมาณ 0 ไร่ 3 งาน 81.7 ตารางวา) ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์เช่าที่ดินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (คาดว่ากองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2562)
ค่าเช่า	ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 4 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับโครงการอื่นๆ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,788 ล้านบาท โดยค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่าช่วง โดยจะเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญา

	<p>เช่าช่วงอื่นๆ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”)</p>
<p>วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง</p>	<p>กองทรัสต์ตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หารประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับที่ดินที่เช่าช่วงอันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าช่วงอาคารในโครงการ ยูดี ทาวน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์หรือตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในที่ดินที่เช่าช่วง และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของที่ดินที่เช่าช่วงอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินที่เช่าช่วงอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการใด เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงและการรถไฟก่อน โดยผู้ให้เช่าช่วงจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร <p>กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่กองทรัสต์กระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว
<p>ข้อตกลงกระทำกร และหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบการครอบครองในที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงแล้ว ● ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สัญญาตกลงกระทำ

	<p>การ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”)</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการดังกล่าว <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวเป็นจำนวนเงินตามที่กำหนดในสัญญา โดยในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาไม่เพียงพอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกินจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาที่ได้รับจากกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าช่วงจะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์ และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ● ในกรณีที่มีแนวโน้ม และ/หรือ คาดการณ์ได้ว่าจะเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายใดตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่ 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้เช่า (“สัญญาเช่าหลัก”) ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลักจนเป็นเหตุให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลักได้ ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยเร็ว เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิเข้ากระทำการแก้ไขการปฏิบัติที่ผิดสัญญาเช่าหลักหรือกระทำการอื่นใด เพื่อให้สัญญาเช่าหลักยังคงมีผลต่อไปได้ เท่าที่กองทรัสต์สามารถทำได้ (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีเงื่อนไขที่) หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักกับการรถไฟโดยตรง (step-in) ภายในเวลาที่กองทรัสต์กำหนด● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอัน
--	---

	<p>สมควร และบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่เช่าช่วงจากผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ</p> <ul style="list-style-type: none">● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง หากมีการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์สำหรับโครงการ ยูตี ทาวน์ ที่จำเป็นจะต้องขออนุญาตจากการรถไฟ หรือ หน่วยงานราชการใดที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความร่วมมือในการดำเนินการขออนุญาตจากการรถไฟ หรือ หน่วยงานราชการอื่นใดดังกล่าวโดยเร็วตามสมควร● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธคำขอดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด <p>ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์เป็นผู้นำเงินไปชำระให้แก่การรถไฟเพื่อเป็นค่าเช่าตามสัญญาหลัก ตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้การรถไฟรับชำระค่าเช่าจากกองทรัสต์ดังกล่าว</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนพื้นที่จอดรถและงานระบบของโครงการ ยูตี ทาวน์</p>	<ul style="list-style-type: none">● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูตี ทาวน์ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูตี ทาวน์ ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ยูตี ทาวน์ และพื้นที่ส่วนคาบลึกในส่วนที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน (“พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน”) ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ ยูตี ทาวน์ และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง● ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์เข้าไปในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาหรือซ่อมแซมพื้นที่หรืองานระบบที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง (ถ้ามี) โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม

- ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าวรวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม
- ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าจะจัดหาและดำรงไว้ซึ่งพื้นที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ อย่างเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งต้องตั้งอยู่ในรัศมีที่คู่สัญญาตกลงกันเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ ยูดี ทาวน์ และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงลักษณะของโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งเป็นโครงการประเภทศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Mall) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 700 คันและพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ไม่น้อยกว่า 200 คัน
- ผู้ให้เช่าช่วงจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งาน เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับกองทรัสต์ตามแผนประจำปี และเพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้

ในการนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในการนำเสนอ เข้าร่วมประชุม และจัดทำแผนประจำปี สำหรับการใช้จ่ายเงิน ดูแลรักษา ซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุง พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ในส่วนที่เป็นการดูแลรักษา ซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงตามปกติ (Minor Renovation) และการซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) รวมถึงการสำรองเงินเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) สำหรับการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ในอนาคต โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม พื้นที่ดังกล่าวตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุง พื้นที่จอดรถและงานระบบ ของโครงการ ยુติ ทาวน์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และเป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุง ซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับกองทรัสต์ตามแผนประจำปี โดยกองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาเป็นจำนวนเงินตามตามที่กำหนดในสัญญา ● ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้แก่ผู้อื่น รวมถึงจะไม่นำพื้นที่ส่วนออฟฟิศและบ้านพักของผู้ให้เช่าช่วงออกให้เช่าแก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และในกรณีที่กองทรัสต์ได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าช่วงอันเกี่ยวกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน และพื้นที่ส่วนออฟฟิศและบ้านพักของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ● ผู้ให้เช่าช่วงจะดูแลผู้เช่าพื้นที่ในส่วนในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนให้ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามสัญญาเช่าหลัก ● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง หากผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าการดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงตามปกติของกองทรัสต์
<p>การโอนสิทธิการเช่าช่วง และการให้เช่าช่วง</p>	<p>ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่า</p>

	<p>ช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะประสานงานกับการรถไฟเพื่อขอความยินยอมจากการรถไฟเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว</p>
<p>ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้ <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระแทนผู้ให้เช่าช่วงไปก่อน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนพร้อมดอกเบี้ยในอัตรากำหนดที่คู่สัญญาตกลงกัน ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> ● เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ ● ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยเร็ว
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าหลักได้ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือ

	<p>เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) และในกรณีที่สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(4) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(5) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และ</p>
--	---

	<p>ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่องของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลิขสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น● ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว แต่ไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกลิขสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

การสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none">1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์ และทรัสต์4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าช่วงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	<ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1, 2 และ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญาให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา กองทรัสต์อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์เห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าทดแทน ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทน ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ทั้งสิ้น

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว
<p>ผลภายหลังจากสัญญาสิ้นสุด</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ กองทรัสต์จะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของที่ดินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น • ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าช่วงแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วงสำหรับระหว่างระยะเวลาที่เว้นแต่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว

2.2.2 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร 72 คอร์ทยาร์ด

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>เม็มเบอร์ชิป</p>
<p>ผู้เช่า</p>	<p>กองทรัสต์</p>
<p>อาคารที่เช่า</p>	<p>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคาร 3 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารรวมประมาณ 5,019 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร • ระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เช่าอาคารที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าถึงวันที่ 30 กันยายน 2575 (คาดว่ากองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2562)</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>ค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 452 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับโครงการอื่นๆ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,788 ล้านบาท</p> <p>โดยค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่า (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) โดยการจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลาตามที่คู่สัญญาดตกลงกัน หลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p>
<p>วัตถุประสงค์ในการเช่า</p>	<p>กองทรัสต์ตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับอาคารที่เช่าอันเกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้เช่าช่วงอาคารที่เช่าในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์หรือตามมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในอาคารที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของอาคารที่เช่า เว้นแต่จะได้รับการปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร ● กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในอาคารที่เช่าดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่กองทรัสต์กระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ● กองทรัสต์จะดูแลผู้เช่าพื้นที่ให้ใช้อาคารที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

	<ul style="list-style-type: none"> ● คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า กองทรัสต์จะนำอาคารที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ ผู้ให้เช่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้เช่า และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ใช้อาคารที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ● ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าอาคารที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว
<p>ข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว ● ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาตกลงกระทำการ สัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าและค่าเสียหายสำหรับโครงการ 72 คอร์ทฮาร์ต และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการ 72 คอร์ทฮาร์ต (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) ● ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงอาคารที่เช่าเพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ในสัญญาตลอดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงอาคารที่เช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงินตามที่กำหนดในสัญญา โดยในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาไม่เพียงพอ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาที่ได้รับจากกองทรัสต์ ● ผู้ให้เช่าจะให้ กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ● ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ โอน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับนางประณม กรรณสูต ลงวันที่ 28

สิงหาคม 2556 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ”) ให้แก่ผู้อื่น หรือ จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารที่เช่า ให้แก่บุคคลอื่น ทั้งนี้ เว้นแต่ ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ โดยบุคคลภายนอกผู้รับ โอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ หรืออาคารที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลง เป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

- ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสำหรับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่นำออกให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้เช่าเช่า ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญา และ แจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมไปยังผู้เช่าพื้นที่ ดังกล่าวทุกราย เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใต้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่าให้แก่กองทรัสต์ตั้งแต่วัน จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอาคารที่เช่า (ถ้า มี) ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ และหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้ให้ เช่าตกลงดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ดังกล่าว และจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่มีกฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ให้แล้วเสร็จ ภายใน ระยะเวลา 60 วันหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Letter) เพื่อเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกองทรัสต์ไม่ สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงผู้ให้เช่าตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่า เช่าและค่าบริการ และผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าใด ๆ จากผู้เช่าพื้นที่ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียน สิทธิการเช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทรัสต์ และจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยไม่มีการหักค่าใช้จ่ายใด ๆ นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าและ

	<p>สัญญาบริการฉบับเดิมหมดอายุและหากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ต่อไป ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์รวมถึงชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือมอบผลประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยตรง</p> <ul style="list-style-type: none">● ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับ เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักกลบหนี้เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับจากผู้ให้เช่าดังกล่าวจากค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้● ภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมยังคงจ่ายค่าเช่าและค่าบริการและเงินอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนดอย่างเหมาะสมโดยผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการ หรือมอบผลประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยตรง สำหรับการชำระเงินในงวดถัดไป● ตลอดระยะเวลาการเช่า หากมีการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่จำเป็นจะต้องขออนุญาตจากเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือในการดำเนินการดังกล่าวโดยเร็วตามสมควร● ผู้ให้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษอย่างเคร่งครัด และจะไม่ยกเลิกหรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างตอบแทนพิเศษไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธคำขอดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร● ตลอดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าจะดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ ดัดแปลงอาคารที่เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ก่อนการดำเนินการดังกล่าว โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงว่าการดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าตามปกติของกองทรัสต์
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดได้โดยเร็ว ● ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่างๆ ของผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับทางเข้าออกและพื้นที่ส่วนกลางโดยรอบโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีทางเข้าออกโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด สู่นนสาธารณะที่ดีที่สุดและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ● ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริหารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางบริเวณอาคารที่เช่ารวมถึงพื้นที่จอดรถและทางเข้าออกของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติม และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดและของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ● ผู้ให้เช่าจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุง ทางเข้าออกโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และพื้นที่ส่วนกลางบริเวณอาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีที่สุดและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่า และเป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่ากับกองทรัสต์ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง
<p>การประกันภัย</p>	<p>เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยอาคารที่เช่า ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่

	<p>เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตาม กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none">● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) ตลอด ระยะเวลาการเช่า โดยทำการประกันภัยอาคารที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อ คุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่อาคารที่เช่า โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการ ดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับอาคารที่ เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือ ค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ย ประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว● ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับอาคารที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่า ทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจ ดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการ ให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัย ดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่า โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้น ไป โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลา ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ย ประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว กองทรัสต์ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตาม สัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด
<p>อาคารที่เช่าเสียหายหรือ ถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้</p> <p>“ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของ อาคารที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัย เพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น</p> <p>“ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการ รื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพ หรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้</p>

	<p>“ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้</p> <p>1. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน</p> <p>ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะอาคารที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และคู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">● กองทรัสต์จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับอาคารที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในจำนวนเท่ากับต้นทุนค่าปรับปรุงซ่อมแซมจริงเพื่อให้ทรัพย์สินกลับคืนสู่สภาพโดยให้มีลักษณะของอาคาร วัสดุและอุปกรณ์ต่างๆ มีมาตรฐานและคุณภาพเทียบเท่าแบบแปลนการก่อสร้าง (Drawing) ข้อกำหนดและรายการประกอบแบบ (Specifications) ที่ใช้ในการก่อสร้างเดิม เพื่อให้อาคารที่เช่าสามารถจัดหาผลประโยชน์ต่อไปได้● กองทรัสต์ตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่า โดยต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์กำหนด● คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม● ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อชำระค่าซ่อมแซม ค่าก่อสร้าง และจัดหาอุปกรณ์ทดแทนทั้งหมดให้ครบถ้วนเรียบร้อยดังเดิม หากจำนวนเงินดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบจำนวนเงินที่ขาดอยู่● ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้าหรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าหรือมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับ หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นอยู่นอกเหนือความ
--	--

	<p>คุ้มครองของประกันภัย กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว</p> <p>อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่า ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า และ/หรือ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่กองทรัสต์ขาดอยู่นั้นแทนกองทรัสต์ไปก่อน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามแต่ที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p> <p>2. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none">● คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว โดยกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะนำเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณา● ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่นำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน (หากมี) เพื่อมาชำระค่าซ่อมแซม ค่าก่อสร้าง และจัดหาอุปกรณ์ทดแทนทั้งหมดให้ครบถ้วนเรียบร้อยดังเดิม● เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) และนำไปจดทะเบียนการเช่าสำหรับอาคารที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นมาใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้อาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ (ข) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับตามกรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับอาคารที่เช่า (All Risk Insurance) มาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินทั้งหมดออกเป็นสัดส่วนตามจำนวนเดือนนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนหมดอายุสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ โดยเริ่มนับตั้งแต่ในเดือนที่เกิดกรณีอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดย 1 เดือน เท่ากับ 1 ส่วน โดยกองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์จะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้าภายใน 14 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทผู้รับประกันภัย <p>อย่างไรก็ดี คู่สัญญาควรทราบและตกลงว่าก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า • เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำอาคารที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือ

	<p>บางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่านั้น ต้องไม่เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารที่เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารที่เช่าที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่รวมภาษีเงินได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระแทนผู้ให้เช่าไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> ● เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าอาคารที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ ● ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาอาคารที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยเร็ว
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้จะถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</p> <p>(1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษได้ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือ</p>

	<p>เงื่อนไขของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) และในกรณีที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่เช่า อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา และ/หรือสัญญาเช่าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนอาคารที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่าโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(4) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่อาคารที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(5) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ เว้นแต่ในกรณีที่เกิด</p>
--	--

	<p>ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของผู้สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่ ปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่องของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งอาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น ● ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว แต่ไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบต่ออาคารที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกลีกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

	<p>ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า กองทรัสต์ และทรัสต์</p> <p>4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ เมื่ออาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทรัสต์ได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1, 2 และ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญาให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา กองทรัสต์อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์เห็นควรให้สัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับค่าทดแทนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทน ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ทั้งสิ้น

	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว
<p>ผลภายหลังจากสัญญาสิ้นสุด</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ กองทรัสต์จะส่งมอบอาคารที่เช่าคืบตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของอาคารที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับอาคารที่เช่า เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับอาคารที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่ารวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าและค่าเช่าล่วงหน้าที่กองทรัสต์ได้รับไว้ก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (ถ้ามี) ตลอดจนเงินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) หลังหักภาระหนี้ที่ผู้ให้เช่ามีกับกองทรัสต์อื่นใด (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี ● ในกรณีที่มิเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลาที่ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ● ในระหว่างเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม (เว้นแต่กรณีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ) กองทรัสต์จะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่ามาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าใหม่ และส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ที่ผู้ให้เช่าสมควรจะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่า

2.2.3 โครงการ พอร์โต้ ซิโน

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ผู้ให้เช่า	ดี-แลนด์
ผู้เช่า	กองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>โครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> - โฉนดเลขที่ 117042 โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 84.9 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 117043 โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 55.8 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 120935 โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 10 ไร่ 2 งาน 19.3 ตารางวา ● อาคาร 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง และอาคาร 1 ชั้นจำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,547 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร (“อาคารที่เช่า”) ● ระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ พอร์โต้ ซิโน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (คาดว่ากองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2562)
ค่าเช่า	<p>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 901 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกสำหรับโครงการอื่นๆ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,788 ล้านบาท</p> <p>โดยค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>

<p>การจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่า (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) โดยการจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลาตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p>
<p>วัตถุประสงค์ในการเช่า</p>	<p>กองทรัสต์ตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าอันเกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์หรือตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
<p>สิทธิ และ หน้าที่ ของ กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่า และกองทรัสต์จะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร <p>กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่กองทรัสต์กระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์จะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ● คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่า กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ ผู้ให้เช่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้เช่า และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ● ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

<p>ข้อตกลงกรรมการ และ หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none">● ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว● ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาตกลงกรรมการ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”)● ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ในการดำเนินการดังกล่าว <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว เป็นจำนวนเงินตามที่กำหนดในสัญญา โดยในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาไม่เพียงพอ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาที่ได้รับจากกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าจะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์ และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาวะผูกพันหรือการกระทำใด ๆ● ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และบุคคลภายนอกผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ● ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสำหรับพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้นำออกให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้เช่า ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญา และแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมไปยังผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว
---	--

ทุกราย เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่าให้แก่กองทรัสต์ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ดังกล่าว และจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 60 วัน หลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Letter) เพื่อเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงผู้ให้เช่าตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าเช่าและค่าบริการ และผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าใด ๆ จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทรัสต์ และจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยไม่มีการหักค่าใช้จ่ายใด ๆ นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมหมดอายุและหากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ต่อไป ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์รวมถึงชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือมอบผลประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยตรง

- ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับ เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักกลบลบหนี้เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับจากผู้เช่าดังกล่าวจากค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

	<ul style="list-style-type: none"> ● ภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมยังคงจ่ายค่าเช่าและค่าบริการและเงินอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนดอย่างเหมาะสมโดยผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการ หรือมอบประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยตรง สำหรับการชำระเงินในงวดถัดไป ● ตลอดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงพื้นที่ และ/หรือ พื้นที่ส่วนกลางของทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงว่าการดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามปกติของกองทรัสต์ ● ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าได้โดยเร็ว ● ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่างๆ ของผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับการใช้ถนน ทางเดินเพิ่มเติม และที่จอดรถสำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริหารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ พอร์โต้ ซิโน หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนอาคารจอดรถในโครงการในพอร์โต้ ซิโน ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนในลักษณะที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายและกฎระเบียบของโครงการ พอร์โต้ ซิโน และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ● ผู้ให้เช่าจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุง พื้นที่ส่วนอาคารจอดรถในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า และเป็นไปตามแผนการซ่อม

	<p>บำรุงซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่ากับกองทรัสต์ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง</p> <ul style="list-style-type: none">● ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการที่มีจุดตรวจเพียงพอดตามที่กฎหมายกำหนดตลอดเวลาและที่จุดตรวจดังกล่าวจะต้องอยู่ในลักษณะที่ไม่ดีไปกว่าที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม● ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนพื้นที่ส่วนอาคารจอดรถในโครงการ พอร์โต้ ชิโน ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และในกรณีที่กองทรัสต์ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าอันเกี่ยวกับพื้นที่ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ● ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 9327 ตำบลนาดี (บางปิ้ง) อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร (“ที่ดินทางเข้าออกเพิ่มเติม”) จดทะเบียนให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ ลูกค้า คู่ค้าของโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้เป็น ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกเพิ่มเติมบนที่ดินทางเข้าออกเพิ่มเติม โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า● ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้เจ้าของที่ดินทางเข้าออกเพิ่มเติมตกลงว่า หากกองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เจ้าของที่ดินทางเข้าออกเพิ่มเติมตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออกเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ และนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่า● ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินทางเข้าออกเพิ่มเติมสำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินทางเข้าออกเพิ่มเติมสำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโนให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างปกติ และเป็นไป
--	--

	<p>ตามแผนการซ่อมบำรุงซึ่งจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่ากับกองทรัสต์ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า</p>
การประกันภัย	<p>เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมนิด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยดำเนินการประกันภัยอาคารที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสียหายอันอาจเกิดแก่อาคารที่เช่า โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมนิด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว● กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมนิด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว● ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว กองทรัสต์ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด

<p>อาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้</p> <p>“ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น</p> <p>“ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้</p> <p>“ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้</p> <p>1. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน</p> <p>ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะอาคารที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และคู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">● กองทรัสต์จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับอาคารที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในจำนวนเท่ากับต้นทุนค่าปรับปรุงซ่อมแซมจริงเพื่อให้ทรัพย์สินกลับคืนสู่สภาพโดยให้มีลักษณะของอาคาร วัสดุและอุปกรณ์ต่างๆ มีมาตรฐานและคุณภาพเทียบเท่าแบบแปลนการก่อสร้าง (Drawing) ข้อกำหนดและรายการประกอบแบบ (Specifications) ที่ใช้ในการก่อสร้างเดิม เพื่อให้อาคารที่เช่าสามารถจัดหาผลประโยชน์ต่อไปได้● กองทรัสต์ตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่า โดยต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์กำหนด
---	---

	<ul style="list-style-type: none">● คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม● ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อชำระค่าซ่อมแซม ค่าก่อสร้าง และจัดหาอุปกรณ์ทดแทนทั้งหมดให้ครบถ้วนเรียบร้อยดังเดิม หากจำนวนเงินดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบจำนวนเงินที่ขาดอยู่● ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้าหรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าหรือมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับ หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นอยู่นอกเหนือความคุ้มครองของประกันภัย กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว <p>อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่า ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า และ/หรือ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่กองทรัสต์ขาดอยู่นั้น แทนกองทรัสต์ไปก่อน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p> <p>2. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none">● คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว โดยกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะนำเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณา● ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่นำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน (หากมี) เพื่อมาชำระค่าซ่อมแซม ค่าก่อสร้าง และจัดหาอุปกรณ์ทดแทนทั้งหมดให้ครบถ้วนเรียบร้อยดังเดิม
--	---

	<ul style="list-style-type: none">● เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) และนำไปจดทะเบียนการเช่าสำหรับอาคารที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น● ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้อาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ (ข) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับตามกรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับอาคารที่เช่า (All Risk Insurance) มาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินทั้งหมดออกเป็นสัดส่วนตามจำนวนเดือนนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนหมดอายุสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่เกิดกรณีอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดย 1 เดือน เท่ากับ 1 ส่วน โดยกองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์จะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้าภายใน 14 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทผู้รับประกันภัย <p>อย่างไรก็ดี คู่สัญญาควรทราบและตกลงว่าก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
--	--

<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า ● เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการ พอร์โต้ ซิโน ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารที่เช่า และ/หรือ ที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่านั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
<p>ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้ <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระแทนผู้ให้เช่าไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ ● ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเท่านั้น และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยเร็ว

เหตุผิดนัด	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้จะถือเป็นเหตุผิดนัดของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</p> <p>(1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที</p> <p>(3) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(4) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่มีการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่า</p>
-------------------	--

	<p>จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่ ปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น ● ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว แต่ไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า กองทรัสต์ และทรัสต์

	<p>4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ เมื่ออาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทรัสต์ได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1, 2 และ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญาให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา กองทรัสต์อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์เห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับค่าทดแทนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทน ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ตามสัดส่วน <p>โดยในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนที่ผู้เช่าต้องได้รับให้ใช้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย โดยให้ทรัสต์และผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย โดยค่าทดแทนจะคำนวณตามสูตรดังนี้</p> $\text{ค่าทดแทน} = \left(\frac{\text{มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}} \right) \times \text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}$

	<p style="text-align: center;">เวนคืน) x จำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่ถูก เวนคืน</p> <p>โดยมูลค่าสิทธิการเช่าและมูลค่าตลาดของทรัพย์สินจะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินทั้งสอง (2) ราย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุ ไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ใน หัวข้อดังกล่าว
<p>ผลภายหลังจากสัญญา สิ้นสุด</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตาม สภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับ ส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราที่ทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ในกรณีที่ ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราที่ทรัพย์สินที่เช่า ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งาน ตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินหรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่ารวมถึงการคืนเงิน ประกันการเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้ เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความ ยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) หลังหักภาระหนี้ที่ผู้ให้เช่ามีกับกองทรัสต์อื่นใด (ถ้ามี) แล้วแต่ กรณี • ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ใน เรื่องสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์ไม่สามารถ เรียกชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจาก ผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลา เว้นแต่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความ เสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลา ดังกล่าว • ในระหว่างเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม (เว้น แต่กรณีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า) กองทรัสต์จะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอ ที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่ามาทำสัญญา

	<p>เช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าใหม่ และส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ที่ผู้ให้เช่าสมควรจะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่า</p>
--	---

2.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่

โครงการ ยูดี ทาวน์

- 1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการกับอุดรพลาซ่า สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

- 1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการกับเม็มเบอร์ชิป สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
- 2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับการชำระค่าน้ำ ค่าเช่าและค่าเสียหาย สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ พอร์โต้ ซิโน

- 1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการกับบี-แลนด์ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน

2.3.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์

- 1) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการกับอุดรพลาซ่า สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์**

คู่สัญญา	อุดรพลาซ่าและกองทรัสต์
ข้อตกลงกระทำการของอุดรพลาซ่าเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการซึ่งไม่มีผู้เช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none">• อุดรพลาซ่าตกลงว่าหากพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ (“โครงการ”) ส่วนใดที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อุดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่ากำหนดตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้คำมั่นว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย• อุดรพลาซ่าตกลงว่า ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าว อุดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่ากำหนดตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ในโครงการข้างต้น เป็นจำนวนตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป กองทรัสต์จะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่อุดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่า

	<p>กำหนดโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายหลังจากหักหนี้ และ/หรือ ค่าเสียหายที่ค้างชำระ (ถ้ามี) ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป</p> <ul style="list-style-type: none"> ในช่วงระยะเวลาที่อุดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่ากำหนดเช่าพื้นที่ในโครงการตามกรณีข้างต้น กองทรัสต์ตกลงให้อุดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่ากำหนดสามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าช่วงพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวจากอุดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่ากำหนดได้ เท่าที่ไม่กระทบ ขัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่เกินระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
<p>สิทธิของกองทรัสต์ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม (Option to Lease/ Invest) และสิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม (Right of First Refusal)</p>	<p>ในข้อนี้ “โครงการเพิ่มเติม” หมายถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่ากับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2553 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“สัญญาเช่าเทสโก้โลตัส”) ในกรณีที่สัญญาเช่าเทสโก้โลตัสสิ้นสุดลง และ/หรือ เปลี่ยนผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่ 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 และสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟในฐานะผู้ให้เช่าและอุดรพลาซ่า ในฐานะผู้เช่า และที่แก้ไขเพิ่มเติม ในกรณีที่สัญญาดังกล่าวได้รับการต่ออายุการเช่า โครงการในรูปแบบศูนย์การค้าหรือพื้นที่ค้าปลีกใดๆ ที่เปิดในจังหวัดอุดรธานี โดยอุดรพลาซ่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่าเป็นผู้พัฒนา <ul style="list-style-type: none"> หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะลงทุนในทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในโครงการเพิ่มเติม อุดรพลาซ่าตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการซื้อและ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจาก

	<p>สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจัดหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละหนึ่งรายด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นๆ เอง โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่ออัตรพลาซ่าโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะระบุช่วงราคาซื้อขายหรือราคาเช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย</p> <p>(1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทรัสต์ได้บอกกล่าวกับอัตรพลาซ่าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้</p> <p>(ก) อัตรพลาซ่าจะต้องทำการตกลงกับกองทรัสต์ในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ข) ในกรณีที่มีการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในระยะเวลา 90 วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(ค) ในกรณีที่มีการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ จะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงขายระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) ข้างต้น โดยตกลงให้กองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) พร้อมทั้งจะต้องดำเนินการยื่นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 120 วันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
--	--

	<p>(ง) กองทรัสต์จะต้องดำเนินการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วันหลังจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวันที่ได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(2) หากกองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนในโครงการเพิ่มเติมและการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้องคู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (หากมี)</p> <p>(3) ถ้ากองทรัสต์ปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทรัสต์สละสิทธิในการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมตามที่ระบุในข้อนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์สละสิทธิหรือไม่ประสงค์จะซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการเพิ่มเติม หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุใด อุดรพลาซ่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมให้แก่บุคคลใดๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ยังเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าลงทุน เว้นแต่จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none">• ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าลงทุน ในกรณีที่อุดรพลาซ่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่า มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในโครงการเพิ่มเติมแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อุดรพลาซ่าตกลงและจะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการศูนย์การประชุม (Convention Hall) ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ (“โครงการศูนย์การประชุม”) ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยอุดรพลาซ่าจะต้องบอกกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ
--	--

	<p>หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของโครงการศูนย์การประชุม ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของโครงการศูนย์การประชุมดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ตามในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจัดหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละหนึ่งรายด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นๆ เอง โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการศูนย์การประชุม หรือลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิดังกล่าว ต่ออุดรพลาซ่าโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยให้คู่สัญญาดำเนินการตามขั้นตอนเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในกรณีของการใช้สิทธิในการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติม (Option to Buy/Lease) ดังกล่าวข้างต้น สิทธิของกองทรัสต์ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม (Option to Lease/ Invest) ที่ระบุไว้ข้างต้น</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์สละสิทธิ์หรือไม่ประสงค์จะซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินในโครงการศูนย์การประชุม หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุใด อุดรพลาซ่ามีสิทธิจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของโครงการศูนย์การประชุมแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลอื่นใดโดยมีเงื่อนไขว่า ไม่ได้ให้ประโยชน์แก่บุคคลอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับราคาและมูลค่าการลงทุน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญนั้นมากกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้เสนอให้แก่กองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none">● ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดก็ตาม อุดรพลาซ่า ตกลงว่า อุดรพลาซ่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่า จะไม่เปิดเผยช่วงราคาหรือค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าของโครงการศูนย์การประชุม และข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้รับจากกองทรัสต์ให้บุคคลใด ๆ ทราบ
--	---

<p>ข้อตกลงกระทำการของ อูดรพลาซ่าเกี่ยวกับ พื้นที่ในโครงการซึ่งไม่มี การวางเงินประกันการ เช่าและการบริการ</p>	<p>ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ อูดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อูดรพลาซ่ากำหนด ตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบันที่มีได้มีข้อกำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่วางเงินประกันการเช่าและการบริการ (“สัญญาที่ไม่มีเงินประกัน”) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ต่อเดือนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเดือนตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ไม่มีเงินประกันของผู้เช่าพื้นที่ โดยเมื่อสัญญาที่ไม่มีเงินประกันดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่อูดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อูดรพลาซ่ากำหนดโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายหลังจากการหักหนี้ และ/หรือ ค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ค้างชำระ (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดจากอูดรพลาซ่าอันเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ไม่มีเงินประกัน</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการ เกี่ยวกับกลุ่มบุคคล เดียวกันของอูดรพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่</p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่าเป็นผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่า อูดรพลาซ่าตกลงจะดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อูดรพลาซ่าตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีของกลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการ หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ ที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่าหรือตามที่กองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้อูดรพลาซ่าและกลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่าสามารถดำเนินกิจการโครงการได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่าดังกล่าวได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ● ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่ามีรายได้ไม่เพียงพอที่จะจ่ายต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ รวมถึงเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ (“ต้นทุนและค่าใช้จ่าย”) อูดรพลาซ่าตกลงที่จะรับผิดชอบในต้นทุนและค่าใช้จ่าย โดยการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่าดังกล่าวในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ● อูดรพลาซ่าตกลงให้ความช่วยเหลือและดำเนินการให้บุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่าปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาต่างๆ ที่มีอยู่กับกองทรัสต์อย่างถูกต้องและเคร่งครัด ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่กับกองทรัสต์

	<ul style="list-style-type: none"> เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลง โดยไม่มีการต่ออายุสัญญา อุดรพลาซ่าตกลงจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่าส่งมอบ กระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินกิจการโครงการในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะนี้ที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยอุดรพลาซ่าและกลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์และหรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด
<p>การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า¹</p>	<p>ตราประทับที่กองทรัสต์ยังคงลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อุดรพลาซ่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อุดรพลาซ่าจะได้มีในอนาคตด้วย โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ</p>
<p>หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> อุดรพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งหมดหรือจนกระทั่งวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่าช่วง/ผู้เช่าตามสัญญาเช่าลงทุน <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่อุดรพลาซ่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้แทนอุดรพลาซ่าไปก่อน อุดรพลาซ่าตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราคู่สัญญาตกลงกัน ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>
<p>การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ อุดรพลาซ่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ หากกองทรัสต์โอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ลงทุนให้แก่บุคคลใด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากอุดร

¹หมายเหตุ: อุดรพลาซ่า อยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า “UD Town” กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และคาดว่าจะแล้วเสร็จก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน

	<p>พลาซ่า แต่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้อุดรพลาซ่ามีหน้าที่เกินกว่าที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● หากอุดรพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุนสำหรับโครงการ และอุดรพลาซ่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายจากอุดรพลาซ่าได้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าลงทุน ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่อุดรพลาซ่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ● ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
<p>การมีผลใช้บังคับของสัญญา การเลิกสัญญา และการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และให้มีผลใช้บังคับตลอดไป เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้หรือวันแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ● กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ อุดรพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากอุดรพลาซ่าได้ หากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์
<p>การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลบังคับใช้ อุดรพลาซ่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยอุดรพลาซ่าตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต

	<p>หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของอุดรพลาซ่า หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอุดรพลาซ่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ อุดรพลาซ่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่าจะไม่ประกอบกิจการอาคารศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกันกับโครงการ ในพื้นที่ที่อยู่ในรัศมีที่คู่สัญญาตกลงกัน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
<p>การประกอบธุรกิจของพื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์</p>	<p>ในกรณีที่อุดรพลาซ่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่าพื้นที่กลับจากกองทรัสต์ อุดรพลาซ่าจะประกอบธุรกิจ และดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่าประกอบธุรกิจในขอบเขตที่ได้ตกลงกับกองทรัสต์ไว้ตามสัญญาเช่าพื้นที่ หากอุดรพลาซ่าจะดำเนินการประกอบธุรกิจใดๆ ที่ต่างจากธุรกิจที่ได้ตกลงกับกองทรัสต์ไว้ตามสัญญาเช่าพื้นที่ ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการดำเนินการดังกล่าว และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

2.3.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำกร สำหรับโครงการ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำกรกับเม็มเบอร์ชิป สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เม็มเบอร์ชิปและกองทรัสต์</p>
<p>ข้อตกลงกระทำกรของเม็มเบอร์ชิปเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการซึ่งไม่มีผู้เช่าพื้นที่</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เม็มเบอร์ชิปตกลงว่าหากพื้นที่ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (“โครงการ”) ส่วนใดที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ บุคคลที่เม็มเบอร์ชิปกำหนดตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้ค้ำประกันว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย ● เม็มเบอร์ชิปตกลงว่า ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าว เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ บุคคลที่เม็มเบอร์ชิปกำหนดตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ในโครงการข้างต้น เป็นจำนวนตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป

	<p>กองทรัสต์จะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่เมมเบอร์ชิป และ/หรือ บุคคลที่เมมเบอร์ชิปกำหนดโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายหลังจากหักหนี้ และ/หรือ ค่าเสียหายที่ค้างชำระ (ถ้ามี) ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา การเช่าที่ต่ออายุออกไป</p> <ul style="list-style-type: none"> ในช่วงระยะเวลาที่เมมเบอร์ชิป และ/หรือ บุคคลที่เมมเบอร์ชิปกำหนดเช่าพื้นที่ในโครงการตามกรณีข้างต้น กองทรัสต์ตกลงให้เมมเบอร์ชิป และ/หรือ บุคคลที่เมมเบอร์ชิปกำหนดสามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าช่วงพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวจากเมมเบอร์ชิป และ/หรือ บุคคลที่เมมเบอร์ชิปกำหนดได้ เท่าที่ไม่กระทบ ชัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่เกินระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
<p>สิทธิของกองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม (Right of First Refusal)</p>	<p>ในข้อนี้ “โครงการเพิ่มเติม” หมายถึง โครงการในรูปแบบศูนย์การค้าหรือพื้นที่ค้าปลีกหรือโครงการเพื่อการพาณิชย์กรรมในประเทศไทยซึ่งเมมเบอร์ชิป และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมเบอร์ชิปเป็นผู้พัฒนา ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ ในกรณีที่เมมเบอร์ชิป และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมเบอร์ชิป มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าที่มิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในโครงการเพิ่มเติมแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เมมเบอร์ชิปตกลงและจะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของโครงการเพิ่มเติมดังกล่าวนั้น โดยเมมเบอร์ชิปจะต้องบอกกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของโครงการเพิ่มเติมที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของโครงการเพิ่มเติมดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจัดหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละหนึ่งรายด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นๆ เอง โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการเพิ่มเติม หรือลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่อเมมเบอร์ชิปโดยการบอกกล่าวเป็น</p>

ลายลักษณ์อักษร ให้เม็มเบอร์ชิปทราบภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจากเม็มเบอร์ชิป

(1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทรัสต์ได้บอกกล่าวกับเม็มเบอร์ชิปเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้

(ก) เม็มเบอร์ชิปจะต้องทำการตกลงกับกองทรัสต์ในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่การลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในระยะเวลา 90 วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน

(ค) ในกรณีที่การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ จะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงขยายระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) ข้างต้น โดยตกลงให้กองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) พร้อมทั้งจะต้องดำเนินการยื่นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 120 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร

(ง) กองทรัสต์จะต้องดำเนินการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วันหลังจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวันที่ได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน

	<p>(2) หากกองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนในโครงการเพิ่มเติมและการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (หากมี)</p> <p>(3) ถ้ากองทรัสต์ปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทรัสต์สละสิทธิในการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมตามที่ระบุในข้อนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์สละสิทธิหรือไม่ประสงค์จะซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุใด เม็มเบอร์ชิปมีสิทธิจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของโครงการเพิ่มเติมแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลอื่นได้โดยมีเงื่อนไขว่า ราคาและมูลค่าการลงทุน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่ไม่ได้ให้ประโยชน์แก่บุคคลอื่นนั้นมากกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้เสนอให้แก่กองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดก็ตาม เม็มเบอร์ชิปตกลงว่า เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิป จะไม่เปิดเผยช่วงราคาหรือค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าของโครงการเพิ่มเติม และข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้รับจากกองทรัสต์ให้บุคคลใด ๆ ทราบ</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการเกี่ยวกับกลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิปซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่</p>	<p>ภายในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์ เม็มเบอร์ชิปตกลงจะดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">• เม็มเบอร์ชิปตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิปขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการ หรือรวมถึงวงเงินใดๆ ที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิป หรือตามที่กองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้เม็มเบอร์ชิปสามารถดำเนินกิจการโครงการ ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิปดังกล่าวได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์

	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมเบอร์ชิปมีรายได้ไม่เพียงพอที่จะจ่ายต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ รวมถึงเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ (“ต้นทุนและค่าใช้จ่าย”) เมมเบอร์ชิป ตกลงที่จะรับผิดชอบในต้นทุนและค่าใช้จ่าย โดยการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมเบอร์ชิปดังกล่าวในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ● เมมเบอร์ชิปตกลงให้ความช่วยเหลือและดำเนินการให้บุคคลเดียวกันของเมมเบอร์ชิปปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาต่างๆ ที่มีอยู่กับกองทรัสต์อย่างถูกต้อง และเคร่งครัด ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่กับกองทรัสต์ ● เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลง โดยไม่มีการต่ออายุสัญญา เมมเบอร์ชิปตกลงจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมเบอร์ชิปส่งมอบ ภาระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินกิจการโครงการในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะนี้ที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยเมมเบอร์ชิปและกลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมเบอร์ชิปจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์และหรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด
<p>การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า</p>	<p>ตราบเท่าที่กองทรัสต์ยังคงลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ เมมเบอร์ชิปตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่เมมเบอร์ชิปจะได้มีในอนาคตด้วย โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ</p>
<p>หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือน และที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เมมเบอร์ชิปตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนหรือจนกระทั่งถึงวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่เมมเบอร์ชิปมีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้แทนเมมเบอร์ชิปไปก่อน เมมเบอร์ชิปตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราคู่สัญญาตกลงกัน ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>

<p>การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ เม็มเบอร์ชิปจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ● ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ หากกองทรัสต์โอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ลงทุนให้แก่บุคคลใด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากเม็มเบอร์ชิป แต่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้เม็มเบอร์ชิปมีหน้าที่เกินกว่าที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● หากเม็มเบอร์ชิปไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ และเม็มเบอร์ชิปไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายจากเม็มเบอร์ชิปได้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ● ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
<p>การมีผลใช้บังคับของสัญญา การเลิกสัญญา และการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และให้มีผลใช้บังคับตลอดไป เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้หรือเว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ● กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่เม็มเบอร์ชิปทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากเม็มเบอร์ชิป

	<p>ได้ หากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์</p>
<p>การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลบังคับใช้ เม็มเบอร์ชิปจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิปในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่โครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของเม็มเบอร์ชิป หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเม็มเบอร์ชิป ● ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิปจะไม่ประกอบกิจการอาคารศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกันกับโครงการ ในพื้นที่ที่อยู่ในรัศมีที่คู่สัญญาตกลงกัน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
<p>การประกอบธุรกิจของพื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์</p>	<p>ในกรณีที่เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้เช่าพื้นที่กลับจากกองทรัสต์ เม็มเบอร์ชิปจะประกอบธุรกิจ และดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของเม็มเบอร์ชิปประกอบธุรกิจในขอบเขตที่ได้ตกลงกับกองทรัสต์ไว้ตามสัญญาเช่าพื้นที่ หากเม็มเบอร์ชิปจะดำเนินการประกอบธุรกิจใด ๆ ที่ต่างจากธุรกิจที่ได้ตกลงกับกองทรัสต์ไว้ตามสัญญาเช่าพื้นที่ ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการดำเนินการดังกล่าว และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การบอกกล่าวล่วงหน้ากรณีที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งของอาคารในโครงการ</p>	<p>ในกรณีที่เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารในโครงการตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับนางประณม วรรณสุต ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2556 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ”) ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว และเจ้าของที่ดินได้แจ้งให้เม็มเบอร์ชิปทราบถึงราคาที่จะขายและให้สิทธิเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้ซื้อก่อนตามที่กำหนดในสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ เม็มเบอร์ชิปมีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว และก่อนที่เม็มเบอร์ชิปจะแจ้งปฏิเสธหรือตกลงในการซื้อขายที่ดินกับเจ้าของที่ดินได้ก็ต่อเมื่อเม็มเบอร์ชิปได้รับจดหมายรับทราบและยินยอมจากทางกองทรัสต์ให้แจ้งการที่เม็มเบอร์ชิปจะปฏิเสธหรือตกลงซื้อขายที่ดินนั้นแล้ว ในกรณีนี้ หากเม็มเบอร์ชิปจะปฏิเสธในการรับซื้อ</p>

	ที่ดินดังกล่าว เม็มเบอร์ชิปตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินรายใหม่เข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ต่อเม็มเบอร์ชิปตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษต่อไป
--	--

2) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าและค่าเสียหายสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์ ● ผู้จัดการกองทรัสต์ ● เม็มเบอร์ชิป ● เชษฐโชติ ● นายสุรัชย์ เชษฐโชติศักดิ์ (“ผู้ถือหุ้น”)
ข้อตกลงการเป็นลูกหนี้ร่วม	เม็มเบอร์ชิปและเชษฐโชติตกลงร่วมกันผูกพันตนและตกลงรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันในฐานะลูกหนี้ร่วมต่อกองทรัสต์ในหน้าที่เกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าและค่าเสียหายใดๆ ในกรณีที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับนางประณม กรรณสูต ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2556 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ”) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารดังกล่าวได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ตามที่กำหนดสัญญาเช่าอาคาร 72 คอร์ทยาร์ดระหว่างกองทรัสต์และเม็มเบอร์ชิป
การวางหลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะวางหลักประกันในรูปแบบของเงินสดจำนวน 20 ล้านบาท (“เงินประกัน”) นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ให้แก่กองทรัสต์สำหรับช่วงระยะเวลาที่โครงการ RS Head Quarter ซึ่งพัฒนาโดยเชษฐโชติ ตั้งอยู่ที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรม กรุงเทพมหานคร (“โครงการ RS Head Quarter”) ยังไม่เปิดดำเนินการ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้ยึดถือเงินประกันดังกล่าวเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ในหน้าที่เกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าและค่าเสียหายใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้น ● ในกรณีที่มูลค่าของเงินประกันดังกล่าวที่ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะนำเงินประกันมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินประกันครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ดังเดิมภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ● เมื่อเชษฐโชติสามารถแสดงเอกสารหลักฐานให้กองทรัสต์ทราบได้ว่าโครงการ RS Head Quarter ได้เปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการแล้ว กองทรัสต์จะคืนเงินประกันดังกล่าว

	<p>ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังจากการหักค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงิน ประกันดังกล่าว และภายหลังจากการหักค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์จากการที่ไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของเอ็มเบอร์ชิป เซชชูโชติ และผู้ถือหุ้นตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>การให้ความสนับสนุนทางการเงิน</p>	<p>ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ถือหุ้นตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่เซชชูโชติขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงวงเงินใดๆ ที่เซชชูโชติหรือกองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้เซชชูโชติสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่เซชชูโชติได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นตกลงว่าจำนวนเงินใดๆ ที่ให้กู้ หรือให้การสนับสนุนทางการเงินแก่เซชชูโชติจะถือเป็นหนี้ด้อยสิทธิซึ่งผู้ถือหุ้นจะมีสิทธิได้รับชำระคืนต่อเมื่อเซชชูโชติได้ชำระหนี้ใดๆ ทั้งปวงให้แก่กองทรัสต์แล้ว และผู้ถือหุ้นตกลงที่จะไม่เรียกร้องให้เซชชูโชติชำระคืนหนี้ดังกล่าวไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ หรือเว้นแต่เซชชูโชติจะมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้</p>

2.3.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ โครงการ พอร์โต้ ชิโน

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการกับดี-แลนด์ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน

<p>คู่สัญญา</p>	<p>ดี-แลนด์ และ กองทรัสต์</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการของดี-แลนด์เกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการซึ่งไม่มีผู้เช่าพื้นที่</p>	<ul style="list-style-type: none"> ดี-แลนด์ตกลงว่าหากพื้นที่ในโครงการพอร์โต้ ชิโน (“โครงการ”) ส่วนใดที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่ดี-แลนด์ กำหนดตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้ค้ำประกันว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย ดี-แลนด์ตกลงว่า ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าว ดี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่ดี-แลนด์กำหนดตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ในโครงการข้างต้น เป็นจำนวนตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป กองทรัสต์จะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ดี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่ดี-แลนด์กำหนดโดยไม่มีดอกเบี้ย

	<p>หรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายหลังจากหักหนี้ และ/หรือ ค่าเสียหายที่ค้างชำระ (ถ้ามี) ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในช่วงระยะเวลาที่ตี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่ตี-แลนด์กำหนดเช่าพื้นที่ในโครงการตามกรณีข้างต้น กองทรัสต์ตกลงให้ตี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่ตี-แลนด์กำหนดสามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าช่วงพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวจากตี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่ตี-แลนด์กำหนดได้ เท่าที่ไม่กระทบ ชัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่เกินระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
<p>สิทธิของกองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม (Right of First Refusal)</p>	<p>ในข้อนี้ “โครงการเพิ่มเติม” หมายถึง</p> <p>โครงการในรูปแบบศูนย์การค้าหรือพื้นที่ค้าปลีกหรือโครงการเพื่อการพาณิชย์กรรมในประเทศไทยซึ่งตี-แลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของตี-แลนด์เป็นผู้พัฒนา</p> <p>ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการ ในกรณีที่ตี-แลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของตี-แลนด์ มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า มิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในโครงการเพิ่มเติมแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ตี-แลนด์ตกลงและจะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว นั้น โดยตี-แลนด์จะต้องบอกกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของโครงการเพิ่มเติมที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของโครงการเพิ่มเติมดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ตี-แลนด์ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจัดหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละหนึ่งรายด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นๆ เอง โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการเพิ่มเติม หรือลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่อตี-แลนด์โดยการบอกกล่าว</p>

	<p>เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ดี-แลนด์ ทราบภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอกจาก ดี-แลนด์</p> <p>(1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทรัสต์ได้บอกกล่าวกับดี-แลนด์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้</p> <p>(ก) ดี-แลนด์จะต้องทำการตกลงกับกองทรัสต์ในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ข) ในกรณีที่การลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในระยะเวลา 90 วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(ค) ในกรณีที่การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ จะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงขายระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) ข้างต้น โดยตกลงให้กองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) พร้อมทั้งจะต้องดำเนินการยื่นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 120 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้ หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) กองทรัสต์จะต้องดำเนินการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วันหลังจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวันที่ได้รับการอนุมัติจากสำนักงาน</p>
--	--

	<p>คณะกรรมการ ก.ล.ต. (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(2) หากกองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนในโครงการเพิ่มเติมและการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (หากมี)</p> <p>(3) ถ้ากองทรัสต์ปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทรัสต์สละสิทธิในการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมตามที่ระบุในข้อนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์สละสิทธิหรือไม่ประสงค์จะซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินในโครงการเพิ่มเติมหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุใด ดี-แลนด์มีสิทธิจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของโครงการเพิ่มเติมแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลอื่นได้โดยมีเงื่อนไขว่าไม่ได้ให้ประโยชน์แก่บุคคลอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับราคาและมูลค่าการลงทุน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญนั้นมากกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้เสนอให้แก่กองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ไม่ว่าจะกรณีจะเป็นประการใดก็ตาม ดี-แลนด์ ตกลงว่า ดี-แลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ จะไม่เปิดเผยช่วงราคาหรือค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าของโครงการเพิ่มเติม และข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้รับจากกองทรัสต์ให้บุคคลใด ๆ ทราบ</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการเกี่ยวกับกลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่</p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์เป็นผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์ ดี-แลนด์ตกลงจะดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ดี-แลนด์ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการ หรือรวมถึงวงเงินใดๆ ที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ หรือตามที่กองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ดี-แลนด์สามารถ

	<p>ดำเนินกิจการโครงการ ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ดังกล่าวได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์มีรายได้ไม่เพียงพอที่จะจ่ายต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ รวมถึงเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ (“ต้นทุนและค่าใช้จ่าย”) ดี-แลนด์ตกลงที่จะรับผิดชอบในต้นทุนและค่าใช้จ่าย โดยการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ดังกล่าวในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง • ดี-แลนด์ตกลงให้ความช่วยเหลือและดำเนินการให้บุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาต่างๆ ที่มีอยู่กับกองทรัสต์อย่างถูกต้องและเคร่งครัด ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่กับกองทรัสต์ • เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลง โดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ดี-แลนด์ตกลงจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ส่งมอบ ภาระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินกิจการโครงการในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะนี้ที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยดี-แลนด์และกลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์จะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์และหรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด
<p>ก า ร ใช้ ชื่ อ แ ล ะ เครื่องหมายการค้า</p>	<p>ตรวจหาที่กองทรัสต์ยังคงลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ดี-แลนด์ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ดี-แลนด์จะได้มีในอนาคตด้วย โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ</p>
<p>หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือน และที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ดี-แลนด์ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนหรือจนกระทั่งถึงวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการ <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ดี-แลนด์มีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้แทนดี-แลนด์ไปก่อน ดี-แลนด์ตกลง</p>

	<p>ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราคู่สัญญาตกลงกันภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>
<p>การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ดี-แลนด์จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ● ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ หากกองทรัสต์โอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ลงทุนให้แก่บุคคลใด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากดี-แลนด์ แต่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้ดี-แลนด์มีหน้าที่เกินกว่าที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● หากดี-แลนด์ไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการ และดี-แลนด์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายจากดี-แลนด์ได้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการ (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ดี-แลนด์ในฐานะผู้บริหารของहारิมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง) หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ● ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
<p>การมีผลใช้บังคับของสัญญา การเลิกสัญญา และการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และให้มีผลใช้บังคับตลอดไป เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้หรือเว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ดี-แลนด์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากดี-แลนด์ได้ หากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์
<p>การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลบังคับใช้ ดี-แลนด์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยดี-แลนด์ตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของดี-แลนด์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดี-แลนด์ ● ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ ดี-แลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ จะไม่ประกอบกิจการอาคารศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกันกับโครงการ ในพื้นที่ที่อยู่ในรัศมีที่คู่สัญญาตกลงกัน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
<p>การประกอบธุรกิจของพื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์</p>	<p>ในกรณีที่ดี-แลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ เป็นผู้เช่าพื้นที่กลับจากกองทรัสต์ ดี-แลนด์จะประกอบธุรกิจ และดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของดี-แลนด์ประกอบธุรกิจในขอบเขตที่ได้ตกลงกับกองทรัสต์ไว้ตามสัญญาเช่าพื้นที่ หากดี-แลนด์จะดำเนินการประกอบธุรกิจใดๆ ที่ต่างจากธุรกิจที่ได้ตกลงกับกองทรัสต์ไว้ตามสัญญาเช่าพื้นที่ ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการดำเนินการดังกล่าว และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การชดใช้ค่าเสียหายกรณีที่มีการรื้อถอนทรัพย์สินในโครงการ</p>	<p>ในกรณีที่มูลค่าสั่งจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ ดี-แลนด์ตกลงที่จะเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินดังกล่าว พร้อมทั้งรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนด้วย นอกจากนี้ ดี-แลนด์ตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายหรือและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนเต็มจำนวน</p>

2.4 การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ไม่มี -

2.5 การกู้ยืมเงิน

2.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์อาจใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (“ผู้ให้กู้”) ซึ่งข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ได้รับประกอบด้วย วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนไม่เกิน 10 ล้านบาท สำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและดำเนินงานของกองทรัสต์ และเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันภัย
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 500 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการวางเงินมัดจำสำหรับการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ เป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต

อัตราดอกเบี้ย	<p>อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR</p> <p>โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
อายุสัญญาเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: อายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยไม่เกิน 12 ปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้ อาจมีการพิจารณาทบทวนวงเงินหรือต่อระยะเวลาเป็นรายปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้ อาจมีการพิจารณาทบทวนวงเงินหรือต่อระยะเวลาเป็นรายปี</p>
การชำระคืนเงินต้น	<p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระ และ/หรือ ครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน¹</p>
หลักประกันการกู้ยืม	<p>การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน</p> <p>ทั้งนี้กองทรัสต์อาจนำทรัพย์สินของกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในอนาคตได้ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<p>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน</p>

หมายเหตุ: ¹ สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเปิดเผยข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับการกันเงินสำรองเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบผ่านทางแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) โดยจะมีการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 1. ปัจจัยความเสี่ยง หัวข้อ 1.1.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลมาจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2.5.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการ บริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่า การลงทุน ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการ กู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่ เสนอให้กับลูกค้าของตนในธุรกิจที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนการเงินในส่วน ทุนของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยสูงสุดที่กองทรัสต์ต้องชำระตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ตามที่เปิดเผยใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/ หรือ สถาบันการเงิน ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า เป็นต้น) ผู้จัดการ กองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินดังกล่าวแบ่งตามโครงการ ดังนี้

1) โครงการ ยูดี ทาวน์

หัวข้อ	รายละเอียด		
ที่ตั้ง	ถนนโพศรี บริเวณสถานีรถไฟจังหวัดอุดรธานี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี		
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โครงการ ยูดี ทาวน์ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร (ประมาณ 28-1-28.1 ไร่) ระหว่าง การรถไฟฯ (ผู้ให้เช่า) กับ อุดรพลาซ่า (ผู้เช่า) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้		
	ฉบับที่	ชื่อสัญญา	เนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน
			ตารางเมตร ไร่
	1	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 (กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2553 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2583)	37,521.65 23-1-80.4
	2	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่สัญญา 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 (กำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)	1,526.85 0-3-81.7
	3	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่บริเวณย่านสถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 (กำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)	6,264.00 3-3-66.0
	รวม		45,312.50 28-1-28.1
	(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับที่ดินที่ตั้งโครงการตามหัวข้อ 2.1.1.2 รายละเอียดของโครงการ ยูดี ทาวน์)		
	หมายเหตุ: กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารบางส่วนขนาด 42 ตารางเมตรซึ่งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี ระหว่าง การรถไฟฯ และ อุดรพลาซ่า เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ทั้งนี้ พื้นที่ 42 ตารางเมตร ดังกล่าว เป็นที่ตั้งของป้ายโครงเหล็กซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน		
พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคาร จำนวน 32 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 32,092 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมประมาณ 28,648 ตารางเมตร		

หัวข้อ	รายละเอียด								
	อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารโดยประมาณ				ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยประมาณ			
		จำนวน (หลัง)	พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม
1.อาคารในโครงการ ยูดี ทาวน์									
A,B,C	3	1,371	3,796	5,167	3	1,371	3,796	5,167	
D,E,F,G,M และ N	6	8,854	-	8,854	6	7,831	-	7,831	
H	1	3,930	1,087	5,017	1	1,509	1,087	2,596	
ห้องน้ำ-ห้องส้วม	3	-	288	288	3	-	288	288	
The Park	1	60	-	60	1	60	-	60	
O (Nikuya)	1	449	-	449	1	449	-	449	
KFC	1	400	-	400	1	400	-	400	
Kiosk ²	13	484	-	484	8	484	-	484	
UD Bazaar	1	6,587	-	6,587	1	6,587	-	6,587	
2.อาคารในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)									
UD Hall	1	1,998	-	1,998	1	1,998	-	1,998	
อาคารโซน IT	1	2,711	77	2,788	1	2,711	77	2,788	
รวมพื้นที่	32	26,844	5,248	32,092	27	23,400	5,248	28,648	
<p>หมายเหตุ: /1 พื้นที่อาคารส่วนที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน ได้แก่</p> <p>(1) พื้นที่ให้เช่าแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต) ซึ่งอยู่ในอาคาร H มีพื้นที่ประมาณ 2,421 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่อาคาร H ทั้งหมด ซึ่งอาคาร H มีพื้นที่อาคารทั้งหมด 3,930 ตารางเมตร</p> <p>(2) พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหารของอุดรพลาซ่า มีพื้นที่ประมาณ 1,023 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในพื้นที่ชั้น 3 ของอาคาร M และ N</p> <p>/2 จำนวนอาคาร Kiosk 13 หลัง เป็นจำนวนอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 คงเหลืออาคาร Kiosk จำนวน 8 หลัง กองทรัสต์จึงเข้าลงทุนในอาคาร Kiosk ตามจำนวนดังกล่าว ทั้งนี้ ในส่วน Kiosk 5 หลัง โครงการ ยูดี ทาวน์ ได้มีการปรับพื้นที่และทัศนียภาพและได้รื้อถอนอาคาร Kiosk จำนวน 5 หลัง ดังกล่าวออกไป อย่างไรก็ดี พื้นที่ทั้งหมดที่เป็นอาคาร Kiosk ตามใบอนุญาตยังคงเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>									
อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ประมาณร้อยละ 97.71								

หัวข้อ	รายละเอียด
จำนวนผู้ให้บริการเฉลี่ยต่อวันโดยประมาณ	<p>วันจันทร์-วันพฤหัสบดี: 20,000 คน วันศุกร์-วันอาทิตย์: 25,000 คน ช่วงที่มีการจัดอีเวนต์: 30,000 คน ช่วงวันหยุดยาว (เทศกาลปีใหม่ และสงกรานต์): 50,000 คน</p>
รายละเอียดลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p>1. โครงการ ยูดี ทาวน์</p> <p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โครงการ ยูดี ทาวน์ ตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 37,521.65 ตารางเมตร (พื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนประมาณ 37,479.65 ตารางเมตร) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) 2) สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ ยูดี ทาวน์ <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าอาคารจำนวน 25 หลัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 21,900 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) 3) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค โครงการ ยูดี ทาวน์ <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมทั้งสิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583) <p>2. โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)</p> <p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) ตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว เลขที่สัญญา 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 1,526.85 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) - ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า พื้นที่ประมาณ 6,264 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) 2) สิทธิการเช่าช่วงอาคาร โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) ตามสัญญาดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าช่วง อาคารจำนวน 2 หลัง ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่างการรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า มีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี โดยมีระยะเวลาเช่า

หัวข้อ	รายละเอียด																										
	<p>เช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 4,846 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565)</p> <p>3) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย)</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบแก๊ส ในโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมทั้งสิ่งติดตั้งตั้งเครื่อง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) 																										
<p>สรุป รายละเอียดพื้นที่หลังกองทรัสต์เข้าลงทุน</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">รายละเอียดพื้นที่</th> <th style="width: 30%;">พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย</td> <td style="text-align: center;">12,065</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุตรพลาซ่าเป็นผู้เช่า</td> <td style="text-align: center;">10,285</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุตรพลาซ่าเป็นผู้เช่า</td> <td style="text-align: center;">5,381</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</td> <td style="text-align: center;">17,548</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td style="text-align: center;">45,279</td> </tr> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน¹⁾</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต</td> <td style="text-align: center;">2,421</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร</td> <td style="text-align: center;">1,023</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</td> <td style="text-align: center;">42</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน</td> <td style="text-align: center;">3,486</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td style="text-align: center;">48,765</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	12,065	พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุตรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	10,285	พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุตรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	5,381	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	17,548	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	45,279	พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน¹⁾		พื้นที่เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,421	พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร	1,023	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	42	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน	3,486	รวมพื้นที่ทั้งหมด	48,765
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)																										
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน																											
พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้เช่ารายย่อย	12,065																										
พื้นที่ส่วนร้านค้า ที่อุตรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	10,285																										
พื้นที่ส่วนกลาง ที่อุตรพลาซ่าเป็นผู้เช่า	5,381																										
พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	17,548																										
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	45,279																										
พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน¹⁾																											
พื้นที่เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,421																										
พื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหาร	1,023																										
พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	42																										
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ลงทุน	3,486																										
รวมพื้นที่ทั้งหมด	48,765																										

ตารางสรุปรายละเอียดสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ ยูดี ทาวน์

ลำดับ	เลขที่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ผู้มีสิทธิครอบครอง (ผู้เช่า)	พื้นที่ของที่ดินตามสัญญา (ตารางเมตร)	พื้นที่ของที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	ระยะเวลาที่กองทรัสต์เช่าลงทุน
1	907490226	การรถไฟฯ	อุครพลาซ่า	37,521.65	37,479.65	ประมาณ 20 ปี 10 เดือน
2	901608085			1,526.85	1,526.85	ประมาณ 3 ปี 6 เดือน
3	907608086			6,264.00	6,264.00	ประมาณ 3 ปี 6 เดือน
รวม				45,312.50	45,270.50	

หมายเหตุ: 1. กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารบางส่วนขนาด 42 ตารางเมตรซึ่งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี ระหว่าง การรถไฟฯ และ อุครพลาซ่า เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ทั้งนี้ พื้นที่ 42 ตารางเมตร ดังกล่าว เป็นที่ตั้งของป้ายโครงการเหล็กซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน

2. ที่ดินตามสัญญาเลขที่ 907490226 เลขที่ 901608085 และ เลขที่ 907608086 เป็นที่ดินซึ่งการรถไฟฯ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2477 ประกอบกับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือ พ.ศ. 2478 ("กฎหมายเวนคืนที่ดินให้การรถไฟฯ") โดยการรถไฟฯ มิได้ขอรับตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะลงทุน จึงไม่มีเอกสารโฉนดที่ดิน

3. ที่ดินตามสัญญาเลขที่ 901608085 และเลขที่ 907608086 ซึ่งมีระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณ 3 ปี 6 เดือน อยู่ระหว่างการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ในขั้นตอนการปิดประกาศ 30 วัน (คาดว่า จะครบกำหนดระยะเวลา 30 วันประมาณสิ้นเดือนมิถุนายน 2562 นี้)

2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 6970 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ 14258 แขวงคลองตัน (พระโขนงฝั่งเหนือที่ 11) เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดินรวมประมาณ 453 ตารางวา (ประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ¹ ระหว่าง นางประณม กรรณสูต (ผู้ให้เช่า) ² กับ เม็มเบอร์ชิป (ผู้เช่า) ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2556 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย ทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร
อัตราเช่าพื้นที่รวมพื้นที่เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ร้อยละ 100
จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อวันโดยประมาณ	วันอาทิตย์-วันพฤหัสบดี: 300-400 คน วันศุกร์-วันเสาร์: 1,000 คน ช่วงที่มีการจัดอีเวนต์: 1,500 คน
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	1) สิทธิการเช่าอาคาร จำนวน 1 อาคาร พื้นที่เช่าประมาณ 2,156 ตารางเมตร ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน เป็นระยะเวลาเช่าประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575)

หัวข้อ	รายละเอียด																
	2) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งติดตั้งเครื่องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575)																
สรุปรายละเอียดพื้นที่หลังกองทรัสต์เข้าลงทุน	สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประกอบด้วย อาคารหลัก จำนวน 1 อาคาร จำนวน 4 ชั้น <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>รายละเอียดพื้นที่</th> <th>พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่เช่าอาคาร</td> <td>2,156</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ</td> <td>2,863</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td> <td>5,019</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td>5,019</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		พื้นที่เช่าอาคาร	2,156	พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ	2,863	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	5,019	พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-	รวมพื้นที่ทั้งหมด	5,019
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)																
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน																	
พื้นที่เช่าอาคาร	2,156																
พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงทางเข้าออกและพื้นที่จอดรถ	2,863																
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	5,019																
พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-																
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน	-																
รวมพื้นที่ทั้งหมด	5,019																

หมายเหตุ: /1 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า คือ สัญญาที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาโดยกำหนดให้ผู้เช่าจะต้องให้ค่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าค่าเช่าธรรมดาแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวจะปรากฏในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การให้เงินช่วยค่าก่อสร้างสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง หรือการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ปลูกสร้างให้แก่เจ้าของที่ดิน เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับกรณีของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีการกำหนดหลักการในเรื่องผลพิเศษเกี่ยวกับการฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไว้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ส่งผลให้ในกรณีของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี แม้มิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาก็มีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญา

/2 นางประณม วรรณสุต เสียชีวิตลง และมีการตั้งผู้จัดการมรดก โดยผู้จัดการมรดกและทายาทของนางประณม วรรณสุต จะต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าข้างต้น

ตารางสรุปรายละเอียดสิทธิการเช่าอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	เนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของอาคาร	พื้นที่ของอาคารที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	ระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
1	6970	3331	3175	นางประณม วรรณสุต	0-1-52	เม็มเบอร์ชิป	5,019	ประมาณ 13 ปี
2	14258	3330	4185		0-3-01			
รวม							5,019	

3) โครงการ พอร์โต้ ชิโน

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ขนาดที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับที่ดินที่ตั้งโครงการตามหัวข้อ 2.1.3 รายละเอียดของโครงการ พอร์โต้ ชิโน)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย ทั้งหมดประมาณ 16,547 ตารางเมตร โดยไม่รวมพื้นที่ของอาคารจอดรถ
อัตราการเช่าพื้นที่รวมพื้นที่ เช่ากลับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	ประมาณร้อยละ 79.39
จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อ วันโดยประมาณ	วันจันทร์-วันศุกร์ : 4,000-5,000 คน วันเสาร์-วันอาทิตย์ : 7,000-8,000 คน (โดยวันที่มีอิเว้นท์จะมีจำนวนผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 500 คน) ช่วงวันหยุดยาว (เทศกาลปีใหม่ และสงกรานต์) : 10,000 คน
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	1) สิทธิการเช่าที่ดิน 3 โฉนด รวมเนื้อที่พื้นที่การลงทุนประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลา การเช่า 30 ปี 2) สิทธิการเช่าอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคาร 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 16,547 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลา การเช่า 30 ปี สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่ง ระบบ กระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย และ ระบบแก๊ส ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน รวมทั้งสิ่งติดตั้งติดตั้งสิ่ง อำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ พอร์โต้ ชิโน มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี

หัวข้อ	รายละเอียด	
สรุปรายละเอียดพื้นที่หลัง กองทรัสต์เข้าลงทุน	รายละเอียดพื้นที่	
	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	
	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	
	พื้นที่ร้านค้า ที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับผู้เช่าร้านค้าที่เช่าตรงโดยผู้ เช่ารายย่อย	9,542
	พื้นที่ส่วนกลาง ที่ทางดี-แลนด์เป็นผู้เช่า	4,778
	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	19,374
	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	33,694
	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุน	
	พื้นที่อาคารจอดรถ	9,990
	พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทรัสต์	-
	รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน	9,990
รวมพื้นที่ทั้งหมด	43,814	

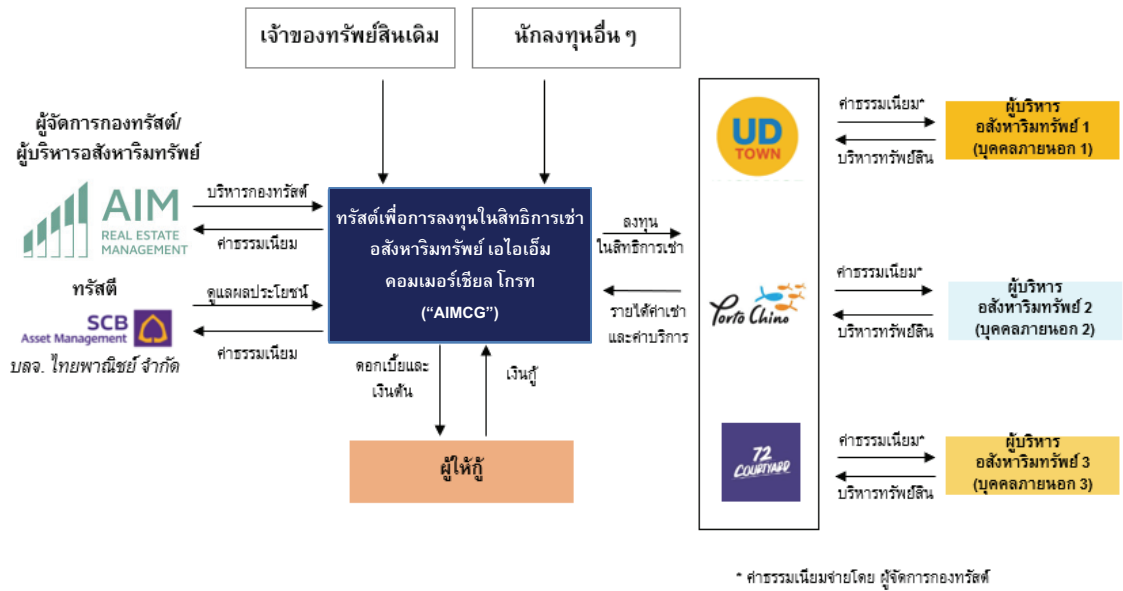
ตารางสรุปรายละเอียดสิทธิการเช่าที่ดินโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินทั้งหมด ของโฉนดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่ กองทรัสต์ ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ระยะเวลาที่ กองทรัสต์เช่า ลงทุน
1	117042	211	5152	ดี-แลนด์	0-0-84.9	0-0-84.9	30 ปี
2	117043	212	5153	ดี-แลนด์	3-1-55.8	3-1-55.8	30 ปี
3	120935	266	7124	ดี-แลนด์	11-3-19.3	10-2-19.3	30 ปี
รวม					15-1-60.0	14-0-60.0	

หมายเหตุ: กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่อาคารจอดรถซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน ซึ่งอยู่บนโฉนดเลขที่ 120935 อย่างไรก็ตาม โฉนดที่ดินโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีพื้นที่จอดรถภายในโครงการที่สามารถรองรับลูกค้าได้ระดับหนึ่ง ประกอบกับกองทรัสต์จะทำข้อตกลงกับ ดี-แลนด์ ในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ พอร์โต้ ซิโน หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนอาคารจอดรถในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน โดยไม่มีข้อจำกัดและค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ แม้พื้นที่อาคารจอดรถของโครงการ พอร์โต้ ซิโน ดังกล่าวจะเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าในโครงการในเบื้องต้นแล้ว แต่กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับ ดี-แลนด์ เพื่อใช้สอยประโยชน์ในพื้นที่อาคารจอดรถข้างต้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าของโครงการ พอร์โต้ ซิโน ยิ่งขึ้น

4.1.1 โครงสร้างการกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์

โครงสร้างการกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ซึ่งมีข้อสัญญาสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ กับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นธรรมและมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคัลยาณคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่ทุกราย

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งอัครพลาซ่า เซซฐูโชติ และ ดี-แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปีโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก จะประกอบด้วยรายได้ดังต่อไปนี้

ก) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการเข้าลงทุน แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการใน 2 ลักษณะ คือ

- 1) การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้
- 2) การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราคงที่ตามขนาดพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญามาตรฐาน

ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ 1 เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

ส่วนที่ 2 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายให้แก่ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะคิดค่าเช่า แบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้

- 1) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายในโครงการ ยูดี ทาวน์ แก่ อุดรพลาซ่า โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งจะจัดทำกับอุดรพลาซ่า
- 2) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด แก่ เม็มเบอร์ชิป โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งจะจัดทำกับเม็มเบอร์ชิป

- 3) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายของโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ แก่ ดี-แลนด์ โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งจะจัดทำกับ ดี-แลนด์

ข) รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งได้แก่ รายได้ค่าสาธารณูปโภค อาทิ ค่าน้ำ ค่าไฟ เป็นต้น โดยรายได้จะมีลักษณะไม่คงที่กับความสัมพันธ์กับค่าเช่าและค่าบริการ

ทั้งนี้ สัดส่วนของผู้เช่าแต่โครงการโดยแบ่งเป็นผู้เช่าที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าร้านค้าที่เช่าโดยตรงโดยผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่ 30 ก.ย. 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ ยูดี ทาวน์

- ผู้เช่าร้านค้าโดยตรง โดยผู้เช่ารายย่อย คิดเป็นร้อยละ 41.95 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ อุดรพลาซ่า เช่า คิดเป็นร้อยละ 56.49 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
- พื้นที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 1.56 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

- ผู้เช่าร้านค้าโดยตรง โดยผู้เช่ารายย่อย คิดเป็นร้อยละ 39.30 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เม็มเบอร์ชิป เช่า คิดเป็นร้อยละ 60.70 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

โครงการ พอร์โต้ ซิโน้

- ผู้เช่าร้านค้าโดยตรง โดยผู้เช่ารายย่อย คิดเป็นร้อยละ 58.97 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ดี-แลนด์ เช่า คิดเป็นร้อยละ 26.49 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
- พื้นที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 14.54 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

4.2. **ลักษณะของสัญญาเช่า**

ลักษณะของสัญญาเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ

ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน้

กองทรัสต์โดยทรัสต์ีจะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก คือ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งจะจัดทำกับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ โดยอัตราค่า

เช่าและค่าบริการและเงื่อนไขการเช่าและบริการเทียบเคียงได้กับการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยอื่นๆ โดยการดำเนินการสำรวจอัตราค่าเช่าตลาด และใช้ข้อมูลจากผู้ประเมินราคา เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวด้วย

ประเภทที่ 2 การให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและค่าบริการรายเดือนจากการเช่าพื้นที่ในทั้ง 3 โครงการ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้เช่าพื้นที่ รายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่ โดยมีสัญญาเช่าบางส่วนของแต่ละโครงการ ที่เป็นสัญญาระยะยาวกว่า 1 ปี จะมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้นตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน แก่ผู้เช่าหลัก ได้แก่ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าและผู้เช่าดังกล่าว ดังนี้

4.2.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าพื้นที่

4.2.1.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าพื้นที่ของแต่ละโครงการที่มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้ให้เช่า	กองทรัสต์
การชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none">ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่า ภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน (“วันครบกำหนดการชำระค่าเช่า”) โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่นในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

	<p>(1) กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้วก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ</p> <p>(2) กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ตั้งแต่เดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 (สาม) ครั้งขึ้นไป (ทั้งนี้ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการหักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระหรือไม่) ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p>
<p>เงินมัดจำ</p>	<ul style="list-style-type: none">ผู้เช่าตกลงจะวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ตามจำนวนที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในอนาคตผู้เช่าอาจร้องขอเปลี่ยนรูปแบบของการวางเงินมัดจำเป็นหลักประกันประเภทอื่นได้ โดยเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์ในการพิจารณาอนุญาต ทั้งนี้ ก่อนการพิจารณาอนุญาตข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ทรัสต์ให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาดรายการ) ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินมัดจำดังกล่าวตลอดอายุสัญญาและตลอดระยะเวลาการต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่

	<p>กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษา สัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่มูลค่าของเงินมัดจำดังกล่าวที่ผู้เช่าส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ระบุไว้ใน สัญญานี้หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าว จนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะ นำเงินมัดจำมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ ดังเดิมภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร หรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ (แล้วแต่กรณี) (“วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำ”) โดยคู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์คิด ดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการเติมเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของ เงินมัดจำส่วนที่ผู้เช่าต้องนำมาเพิ่มเติม นับแต่วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำจนถึง วันที่ผู้เช่าได้นำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ดังเดิม • เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มี การต่ออายุสัญญาเช่า) หรือเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ เช่า กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า รวมทั้งจำนวนเงินใดๆ ที่ ยังคงค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ และภายหลังจากการหักค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นต่อ ทรัพย์สินที่เช่าอันเกิดจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษา สัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ <p>อนึ่ง หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเกิดจากความผิดของผู้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินมัดจำที่ ผู้เช่าได้วางไว้เต็มจำนวน</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่า การ ให้เช่าช่วง และการโอน กรรมสิทธิ์</p>	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร • เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการ ยูดี ทาวน์ / โครงการพอร์โต้ ซิโน / โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่า ช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ภายใต้อันเงื่อนไขต้องเป็นการให้ เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้เท่านั้น โดยมี รายละเอียดสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

	<ul style="list-style-type: none">- สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะร้านค้าขนาดเล็กที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อย โดยทั่วไป ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ถนนคนเดิน ตลาดนัด ร้านอาหารและเครื่องดื่ม- สำหรับโครงการพอร์โต้ ซิโน้ ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะร้านค้าขนาดเล็กที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อย โดยทั่วไป ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ถนนคนเดิน ตลาดนัด และร้านอาหารและเครื่องดื่ม- สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะร้านค้าขนาดเล็กที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อย โดยทั่วไป และร้านอาหารและเครื่องดื่ม <p>ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นจะไม่นำมาใช้กับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่เจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องเช่าตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำกรที่เกี่ยวข้อ</p> <ul style="list-style-type: none">● ในกรณีที่ทางผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวกระทบ ขัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เช่า● สัญญาเช่าฉบับนี้ไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า
<p>ภาษีอากร และ ค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกัน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของกองทรัสต์ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) ที่เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือ เอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่ามีความจำเป็น กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) ที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกัน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) แทนผู้เช่าไปก่อน</p>

	<p>ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไปให้แก่กองทรัสต์ จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบวัน) นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ● ผู้เช่าจะใช้และจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ● ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับกองทรัสต์ และจะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์และการรถไฟฯ ก่อน และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าต่อไปได้ เว้นแต่คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ โดยให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป แต่ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในระหว่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ และให้เริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ต่อไปภายหลังการก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ หรือ (ข) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า <p>(2) เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนตามวัตถุประสงค์ของการเช่าต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดย</p>

	<p>กองทรัสต์และผู้เช่าจะร่วมกันพิจารณาอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ จนกว่าจะมีการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายนั้น</p> <p>ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน</p>
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินมัดจำ และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างไรก็ตาม ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ข) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด / บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด / บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ / สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการพอร์โต้ ชิโน / สัญญาเช่าอาคาร และ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการสำหรับ 72 คอร์ทยาร์ด</p> <p>(ค) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่า ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p>

	<p>(ง) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(2) เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด / บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด / บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาตามที่ระบุในข้อ (ข) ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none">● กรณีเหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้● เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ และ <p>(ก) โดยในการลงมติดังกล่าวมีผู้เช่าและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอันใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ หรือ</p> <p>(ข) โดยในการลงมติดังกล่าวผู้เช่าและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันลงมติไม่เห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ หรืองดออกเสียงในการลงมติให้เลิกกองทรัสต์ หรือได้มีการแจ้งแก่กองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรเรื่องการคัดค้านการเลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้● ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น กรณีเหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็น</p>

	<p>ลายลักษณะอักษร หรือ ฟ็องร็องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้</p> <ul style="list-style-type: none">● หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที<ol style="list-style-type: none">(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มี การต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ได้มีการต่ออายุออกไป (หากมี)(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือ(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าได้ <p>ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) (2) หรือ(3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด</p> <p>ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลา รวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจา ร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</p>

4.2.1.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าพื้นที่ในส่วนที่แตกต่างกัน

(1) โครงการ ยูดี ทาวน์

ผู้เช่า	อัครพลาซ่า
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) พื้นที่ส่วนร้านค้า ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 10,085 ตารางเมตร อันเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ยูดี ทาวน์ กล่าวคือ บางส่วนของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ระหว่าง การรถไฟฯ กับ อัครพลาซ่า ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 (“พื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์ ขนาด 10,085 ตารางเมตร”)</p> <p>(2) พื้นที่ส่วนร้านค้า ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 200 ตารางเมตร อันเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ยูดี ทาวน์ กล่าวคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่สัญญา 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ระหว่าง การรถไฟฯ กับอัครพลาซ่า (“พื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์ ขนาด 200 ตารางเมตร”)</p> <p>(3) พื้นที่ส่วนกลาง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,381 ตารางเมตร อันเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ยูดี ทาวน์ กล่าวคือ บางส่วนของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 ระหว่าง การรถไฟฯ กับ อัครพลาซ่า (“พื้นที่ส่วนกลางในโครงการ ยูดี ทาวน์ ขนาด 5,381 ตารางเมตร”)</p> <p>(4) งานระบบแก๊สที่ใช้ในโครงการ ยูดี ทาวน์</p>
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นค่าเช่าคงที่ โดยค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 3 ปีแรก และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปี โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 3 (สาม) ปี จะเป็นไปดังนี้

	ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่า		
	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อเดือน (บาท)		
	(1) พื้นที่ส่วนร้านค้า ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ขนาด 10,085 ตารางเมตร	(2) พื้นที่ส่วนร้านค้า ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ขนาด 200 ตารางเมตร	(3) พื้นที่ส่วนกลาง ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ขนาด 5,381 ตารางเมตร
ปีที่ 1- ปีที่ 3	2,728,593	100,000	3,986,888
ปีที่ 4- ปีที่ 6	3,001,453	110,000	4,385,577
ปีที่ 7- ปีที่ 9	3,301,598	-	4,824,134
ปีที่ 10- ปีที่ 12	3,631,758	-	5,306,548
ปีที่ 13- ปีที่ 15	3,994,933	-	5,837,202
ปีที่ 16- ปีที่ 18	4,394,427	-	6,420,922
ปีที่ 16- ปีที่ 21	4,833,869	-	7,063,015

การต่ออายุสัญญาเช่า ภายหลังจากที่สิ้นสุด ระยะเวลาการเช่า	<p>หากกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 6 (หก) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 (สาม) ปี สำหรับคราวแรกถึงคราวที่ 5 และสำหรับคราวสุดท้าย จะต้องมีการเช่าสิ้นสุดภายในวันที่ 30 เมษายน 2583 โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าตกลงจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้ ยกเว้นพื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์ ขนาด 200 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่บนสัญญาเช่าระยะสั้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 1 (หนึ่ง) คราว โดยระยะเวลาเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปดังกล่าวจะต้องสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565</p> <p>ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าแล้ว แต่ผู้เช่าไม่</p>
---	---

	<p>ดำเนินการต่อสัญญาเช่าไม่ว่าด้วยกรณีใด ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ การคำนวณค่าปรับจะใช้วิธีคิดลดค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาการเช่าทั้งหมดประมาณ 21 ปี โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10.50 ตามอัตราคิดลดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากกองทรัสต์ รวมทั้ง ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิรับเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้) ที่ผู้เช่าได้วางไว้เต็มจำนวน</p>
ข้อตกลงเพิ่มเติม	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าตกลงว่าผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่จอตกลงตามกฎหมายไปใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นใดนอกเหนือจากการใช้เป็นที่จอตกลง เว้นแต่ได้ดำเนินการที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ ผู้เช่าจะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ให้กระทบถึงพื้นที่จอตกลงของโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่จัดขึ้นเพื่อรองรับการใช้งานของกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ อย่างเพียงพอและเหมาะสม ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้บริการงานระบบแก๊สแก่กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยสามารถคิดค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าวได้ตามที่กองทรัสต์กำหนด และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ ยูดี ทาวน์ และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

(2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ผู้เช่า	บริษัท เม็มเบอร์ชิพ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) พื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 6 ร้านค้า ขนาดพื้นที่ 1,309 ตร.ม.</p> <p>(2) งานระบบต่าง ๆ ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในพื้นที่ที่เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง และป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบขนส่งระบบกระจายเสียง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแก๊ส และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</p>
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ("ระยะเวลาการเช่า") ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

<p>ค่าเช่า</p>	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นค่าเช่าคงที่ โดยค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 3 ปีแรก และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปี โดยมีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 3 (สาม) ปี จะเป็นไปดังนี้</p> <p>ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่า</p> <table border="1" data-bbox="517 595 1358 1095"> <thead> <tr> <th colspan="2">พื้นที่ส่วนร้านค้า ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</th> <th colspan="2">ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ต่อเดือน (บาท)</th> </tr> <tr> <th>ยูนิต</th> <th>ขนาด (ตารางเมตร)</th> <th>ปีที่ 1- ปีที่ 3</th> <th>ปีที่ 4- ปีที่ 5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CY1</td> <td>128</td> <td>327,600</td> <td>360,360</td> </tr> <tr> <td>CY2</td> <td>110</td> <td>286,000</td> <td>314,600</td> </tr> <tr> <td>CY3</td> <td>143</td> <td>364,000</td> <td>400,400</td> </tr> <tr> <td>CY4</td> <td>435</td> <td>988,000</td> <td>1,086,800</td> </tr> <tr> <td>CY5</td> <td>263</td> <td>696,800</td> <td>766,480</td> </tr> <tr> <td>CY6</td> <td>230</td> <td>546,000</td> <td>600,600</td> </tr> </tbody> </table>	พื้นที่ส่วนร้านค้า ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด		ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ต่อเดือน (บาท)		ยูนิต	ขนาด (ตารางเมตร)	ปีที่ 1- ปีที่ 3	ปีที่ 4- ปีที่ 5	CY1	128	327,600	360,360	CY2	110	286,000	314,600	CY3	143	364,000	400,400	CY4	435	988,000	1,086,800	CY5	263	696,800	766,480	CY6	230	546,000	600,600
พื้นที่ส่วนร้านค้า ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด		ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ต่อเดือน (บาท)																															
ยูนิต	ขนาด (ตารางเมตร)	ปีที่ 1- ปีที่ 3	ปีที่ 4- ปีที่ 5																														
CY1	128	327,600	360,360																														
CY2	110	286,000	314,600																														
CY3	143	364,000	400,400																														
CY4	435	988,000	1,086,800																														
CY5	263	696,800	766,480																														
CY6	230	546,000	600,600																														
<p>การต่ออายุสัญญาเช่า ภายหลังจากที่สิ้นสุด ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>หากกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 1 (หนึ่ง) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 2 (สอง) ปี โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าตกลงจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปตามที่กำหนดในวรรคก่อน ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 3 (สาม) คราว เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี สำหรับคราวแรกและคราวที่สอง และสำหรับคราวสุดท้าย ระยะเวลาเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปจะต้องสิ้นสุดภายในวันที่ 30 กันยายน 2575 โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ใน</p>																																

	<p>การใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อตกลงว่า ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเดิมครบถ้วน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะพิจารณาอนุญาตหรือปฏิเสธการร้องขอต่อสัญญาเช่าจากผู้เช่าได้</p> <p>ทั้งนี้ ในการคำนวณค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุตามที่ได้กำหนดในวรรคนี้ ให้ใช้อัตราค่าเช่าตลาดที่ตกลงกัน ณ วันที่จัดทำสัญญาเช่าฉบับต่ออายุ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปตามที่จะได้ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่า โดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าแล้ว แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการต่อสัญญาเช่าไม่ว่าด้วยกรณีใด ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ การคำนวณค่าปรับจะใช้วิธีคิดลดค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาเช่าทั้งหมดประมาณ 13 ปี โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10 ตามอัตราคิดลดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการแต่งตั้งจากกองทรัสต์ รวมทั้ง ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญา) ที่ผู้เช่าได้วางไว้เต็มจำนวน</p>
<p>ข้อตกลงเพิ่มเติม</p>	<p>ตลอดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้บริการงานระบบแก่กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยสามารถคิดค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าวได้ตามที่กองทรัสต์กำหนด และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>

(3) โครงการ พอร์โต้ ชิโน

<p>ผู้เช่า</p>	<p>บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>(1) พื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการ พอร์โต้ ชิโน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 1,904 ตารางเมตร</p> <p>(2) พื้นที่ส่วนกลางในโครงการ พอร์โต้ ชิโน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,874 ตารางเมตร</p> <p>(3) งานระบบแก๊สที่ใช้ในโครงการพอร์โต้ ชิโน</p>

ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้																																																									
ค่าเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นค่าเช่าคงที่ โดยค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 3 ปีแรก และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปี โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าร้อยละ 2.25 (สองจุดสองห้า) ต่อปี จะเป็นไปดังนี้</p> <p>ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่า</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ปีที่</th> <th colspan="2">ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อเดือน (บาท)</th> </tr> <tr> <th>(1) พื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการพอร์โต้ ชิโน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 1,904 ตารางเมตร</th> <th>(2) พื้นที่ส่วนกลางในโครงการพอร์โต้ ชิโน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,874 ตารางเมตร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>ปีที่ 1</td><td>1,173,298</td><td>500,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 2</td><td>1,199,698</td><td>511,250</td></tr> <tr><td>ปีที่ 3</td><td>1,226,691</td><td>522,754</td></tr> <tr><td>ปีที่ 4</td><td>1,254,291</td><td>534,516</td></tr> <tr><td>ปีที่ 5</td><td>1,282,513</td><td>546,542</td></tr> <tr><td>ปีที่ 6</td><td>1,311,369</td><td>558,839</td></tr> <tr><td>ปีที่ 7</td><td>1,340,875</td><td>571,413</td></tr> <tr><td>ปีที่ 8</td><td>1,371,045</td><td>584,270</td></tr> <tr><td>ปีที่ 9</td><td>1,401,893</td><td>597,416</td></tr> <tr><td>ปีที่ 10</td><td>1,433,436</td><td>610,858</td></tr> <tr><td>ปีที่ 11</td><td>1,465,688</td><td>624,602</td></tr> <tr><td>ปีที่ 12</td><td>1,498,666</td><td>638,656</td></tr> <tr><td>ปีที่ 13</td><td>1,532,386</td><td>653,025</td></tr> <tr><td>ปีที่ 14</td><td>1,566,865</td><td>667,719</td></tr> <tr><td>ปีที่ 15</td><td>1,602,119</td><td>682,742</td></tr> <tr><td>ปีที่ 16</td><td>1,638,167</td><td>698,104</td></tr> <tr><td>ปีที่ 17</td><td>1,675,026</td><td>713,811</td></tr> </tbody> </table>		ปีที่	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อเดือน (บาท)		(1) พื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการพอร์โต้ ชิโน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 1,904 ตารางเมตร	(2) พื้นที่ส่วนกลางในโครงการพอร์โต้ ชิโน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,874 ตารางเมตร	ปีที่ 1	1,173,298	500,000	ปีที่ 2	1,199,698	511,250	ปีที่ 3	1,226,691	522,754	ปีที่ 4	1,254,291	534,516	ปีที่ 5	1,282,513	546,542	ปีที่ 6	1,311,369	558,839	ปีที่ 7	1,340,875	571,413	ปีที่ 8	1,371,045	584,270	ปีที่ 9	1,401,893	597,416	ปีที่ 10	1,433,436	610,858	ปีที่ 11	1,465,688	624,602	ปีที่ 12	1,498,666	638,656	ปีที่ 13	1,532,386	653,025	ปีที่ 14	1,566,865	667,719	ปีที่ 15	1,602,119	682,742	ปีที่ 16	1,638,167	698,104	ปีที่ 17	1,675,026	713,811
ปีที่	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อเดือน (บาท)																																																									
	(1) พื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการพอร์โต้ ชิโน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 1,904 ตารางเมตร	(2) พื้นที่ส่วนกลางในโครงการพอร์โต้ ชิโน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,874 ตารางเมตร																																																								
ปีที่ 1	1,173,298	500,000																																																								
ปีที่ 2	1,199,698	511,250																																																								
ปีที่ 3	1,226,691	522,754																																																								
ปีที่ 4	1,254,291	534,516																																																								
ปีที่ 5	1,282,513	546,542																																																								
ปีที่ 6	1,311,369	558,839																																																								
ปีที่ 7	1,340,875	571,413																																																								
ปีที่ 8	1,371,045	584,270																																																								
ปีที่ 9	1,401,893	597,416																																																								
ปีที่ 10	1,433,436	610,858																																																								
ปีที่ 11	1,465,688	624,602																																																								
ปีที่ 12	1,498,666	638,656																																																								
ปีที่ 13	1,532,386	653,025																																																								
ปีที่ 14	1,566,865	667,719																																																								
ปีที่ 15	1,602,119	682,742																																																								
ปีที่ 16	1,638,167	698,104																																																								
ปีที่ 17	1,675,026	713,811																																																								

	ปีที่ 18	1,712,714	729,872
	ปีที่ 19	1,751,250	746,294
	ปีที่ 20	1,790,653	763,086
	ปีที่ 21	1,830,943	780,255
	ปีที่ 22	1,872,139	797,811
	ปีที่ 23	1,914,262	815,762
	ปีที่ 24	1,957,333	834,116
	ปีที่ 25	2,001,373	852,884
	ปีที่ 26	2,046,404	872,074
	ปีที่ 27	2,092,448	891,695
	ปีที่ 28	2,139,528	911,758
	ปีที่ 29	2,187,667	932,273
	ปีที่ 30	2,236,890	953,249
การต่ออายุสัญญาเช่า ภายหลังจากที่สิ้นสุด ระยะเวลาการเช่า	<p>หากกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 9 (เก้า) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 (สาม) ปี โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าตกลงจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าแล้ว แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการต่อสัญญาเช่าไม่ว่าด้วยกรณีใด ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ การคำนวณค่าปรับจะใช้วิธีคิดลดค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาการเช่าทั้งหมดประมาณ 30 ปี โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10 ตามอัตราคิดลดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากกองทรัสต์ รวมทั้ง ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญา) ที่ผู้เช่าได้วางไว้เต็มจำนวน</p>		

ข้อตกลงเพิ่มเติม	ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้บริการงานระบบแก๊สแก่กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ บริวารของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ หรือโครงการย่อยอื่น ๆ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ในลักษณะที่ได้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์อยู่ก่อนหรือในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้ โดยสามารถคิดค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าวได้ตามที่กองทรัสต์กำหนด และเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย และกฎระเบียบของโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ และของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
-------------------------	---

4.3. รายละเอียดของผู้เช่าและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

4.3.1. พื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี)

อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และ โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าทั้ง 3 บริษัท ดังต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไป

โครงการ ยูดี ทาวน์

ชื่อผู้เช่า	:	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ¹
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมือง อุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	:	0415547000058
โทรศัพท์	:	042-932-998
ทุนจดทะเบียน	:	390,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	390,000,000 บาท

หมายเหตุ: ¹ อุดรพลาซ่า เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการ ยูดี ทาวน์ โดยมีโครงสร้างผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นายธนกร วีระชาติยานุกูล	71.795%
2	นางมลชาทิพย์ บัวชุม	25.372%
3	นางสาววาราดา วีระชาติยานุกูล	2.564%
4	นางสาวอภิชา วีระชาติยานุกูล	0.259%
5	นายภาสกร วีระชาติยานุกูล	0.005%

ลำดับ	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น
6	นางสุธิณี เศรษฐท้าว	0.003%
7	นางสุพักตร์ ประเสริฐสังข์	0.003%
รวม		100.00%

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ชื่อผู้เช่า	:	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ¹
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	419/2 อาคารเชษฐโชติศักดิ์ 2 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105553140934
โทรศัพท์	:	02-513-0591
ทุนจดทะเบียน	:	50,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	50,000,000 บาท

หมายเหตุ: /1 เม็มเบอร์ชิป เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โดยมีโครงสร้างผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท เชษฐโชติ จำกัด	60.00%
2	นายเชษฐ เชษฐโชติศักดิ์	30.00%
3	นายโชติ เชษฐโชติศักดิ์	10.00%
รวม		100.00%

โครงการ พอร์โต้ ซิโน

ชื่อผู้เช่า	:	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ¹
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	:	0745552003164
โทรศัพท์	:	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	:	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	150,000,000 บาท

หมายเหตุ: /1 ดี-แลนด์ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ซิโน โดยมีโครงสร้างผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นางสุวรรณา ปัญญาสาคร	25.73%
2	นายวัลลภ โพธิ์เพียรทอง	7.08%
3	นายเพิ่มเกียรติ โพธิ์เพียรทอง	5.66%

ลำดับ	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น
4	นายสมชาย โทธิพิยรทอง	5.66%
5	นายวันชัย โทธิพิยรทอง	5.66%
6	นายสุชาติ ปัญญาสาคร	4.77%
7	นายสุชาติ ปัญญาสาคร	4.77%
8	นายสุเมธ ปัญญาสาคร	4.77%
9	นางสาวสุพรรณิ ปัญญาสาคร	4.77%
10	นายสุพร ปัญญาสาคร	4.77%
11	นายสุเทพ ปัญญาสาคร	4.77%
12	อื่นๆ	21.60%
รวม		100.00%

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี)

โดยมีรายละเอียดของคุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้เช่าทั้ง 3 โครงการ ดังนี้

- **ผู้เช่าพื้นที่/อูตรพลาซ่า**

อูตรพลาซ่า ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี และเป็นผู้ชำนาญในการจัดบริหารพื้นที่เพื่อจัดทำกิจกรรมทางการตลาด ร้านค้าขนาดเล็กที่มีสัญญาเช่าสั้นกว่า 1 ปี อูตรพลาซ่า บริหารโครงการได้กำไรและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี (รายละเอียดตามข้อ 2.1.5.1 1) ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์) และจากความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงการบริหารโครงการให้มีการปรับตัวเข้ากับการเปลี่ยนแปลงของสังคมธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า หากให้ อูตรพลาซ่า เช่ากลับพื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายภายนอกอาคาร พื้นที่ร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่กิจกรรมส่งเสริมการขายภายในอาคารและพื้นที่โซน ยูดี บาร์ชาร์ จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- **ผู้เช่าพื้นที่/เม็มเบอร์ชิป**

เม็มเบอร์ชิป มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ มีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับของธุรกิจบันเทิง จึงมีความเข้าใจความต้องการตลาดและลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นอย่างดี รวมทั้งมีความเข้าใจในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้ทันสมัยและทันต่อการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถในการบริหารโครงการของ

เอ็มเบอร์ชิป ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ที่ผ่านมาซึ่งสามารถจัดให้มีร้านอาหารที่ทันสมัยเช่าพื้นที่ของโครงการ และบริหารงานได้ผลตอบแทนที่ดี (รายละเอียดตามข้อ 2.1.5.1 2) ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเชื่อมั่นว่า หากเอ็มเบอร์ชิป เป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สินดังกล่าว เอ็มเบอร์ชิปจะสามารถจัดหาร้านอาหารในเครือของเอ็มเบอร์ชิป มาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ทำให้โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีภาพลักษณ์ที่ทันสมัย และเข้าถึงกลุ่มลูกค้าและสามารถบริหารโครงการให้ได้รับผลตอบแทนที่ดีได้

- **ผู้เช่าพื้นที่/ดี-แลนด์**

ดี-แลนด์ เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถบริหารโครงการพอร์โต ชิโน ให้ประสบความสำเร็จและเป็นที่ยุ่จกอย่างแพร่หลาย ในย่านจังหวัดสมุทรสาคร จากแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตีมอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อมั่นว่า หากดี-แลนด์ เป็นผู้เช่าพื้นที่โครงการ พอร์โต้ ชิโน จะสามารถดำเนินการให้พื้นที่เช่ากลับซึ่งประกอบด้วย พื้นที่ลานกิจกรรม เพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาดของโครงการ พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ตลาดนัดและ พื้นที่ขนาดเล็ก จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อโครงการ พอร์โต้ ชิโน และเมื่อพิจารณาผลประกอบการที่ผ่านมา ดี-แลนด์ บริหารโครงการได้กำไรและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี (รายละเอียดตามข้อ 2.1.5.1 3) ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์) จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้ดี-แลนด์ มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี และสามารถบริหารพื้นที่เช่ากลับได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผลกระทบของการเปลี่ยนผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจทำให้กองทรัสต์มีเหตุต้องเปลี่ยนผู้เช่า

กรณีที่อัครพลาซ่า เอ็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ ซึ่งจะเป็นผู้เช่าพื้นที่พื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของกองทรัสต์

เพื่อลดผลกระทบจากความเสี่ยงนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับอัครพลาซ่า เอ็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ โดยมีเงื่อนไขว่าหากต่อมามีเหตุการณ์ทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าดังกล่าว นั้น ในกรณีของโครงการ ยูตี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ชิโน กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าทรัพย์สินจ่ายค่าปรับตามข้อ 4.2.1.2 (1) (2) และ (3) ของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าพื้นที่ในส่วนที่แตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้

กองทรัสต์ได้รับการชดเชยความเสียหายที่เกิดเหตุการณ์เปลี่ยนผู้เช่าทั้ง 3 โครงการได้ นอกจากนี้ในกรณีโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ติดตามถึงสาเหตุที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าและดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้ได้ตามระยะเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มั่นใจว่าจะสามารถดูแลบริหารและจัดการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่มีศักยภาพภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ในกรณีที่ อุดรพลาซ่า และ/หรือ เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ ดี-แลนด์ ไม่ได้เป็นผู้เช่าอีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้เช่ามีความสามารถเพียงพอที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่า ซึ่งอ้างอิงจากผลประกอบการในอดีต และความสามารถในการหารายได้ในอนาคตของผู้เช่า อีกทั้งการเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้เช่า นอกจากนี้ การเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังช่วยในการบริหารจัดการ การประสานงาน และการดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้ราบรื่นอีกด้วย

4.3.2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

โครงการ ยูดี ทาวน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมือง อุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	:	0415547000058
โทรศัพท์	:	042-932-998
ทุนจดทะเบียน	:	390,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	390,000,000 บาท

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท เซซซูโซติ จำกัด*
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	419/2 อาคารเซซซูโซติสีกัดี 2 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105554038670
โทรศัพท์	:	02-513-0591
ทุนจดทะเบียน	:	300,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	300,000,000 บาท

หมายเหตุ: *โครงสร้างผู้ถือหุ้นของเซซซูโซติ ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นายเซซซู เซซซูโซติสีกัดี	25.00%
2	นายโซติ เซซซูโซติสีกัดี	25.00%
3	นางสุจีวา เซซซูโซติสีกัดี	25.00%
4	นายสุรชัย เซซซูโซติสีกัดี	25.00%
รวม		100.00%

โครงการ พอร์โต้ ซิโน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	:	0745552003164
โทรศัพท์	:	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	:	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	150,000,000 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

โดยมีรายละเอียดของคุณสมบัติและประสบการณ์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดังนี้

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)/อุดรพลาซ่า**

อุดรพลาซ่า ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ ให้เป็นที่รู้จักและประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก รวมถึงการบริหารโครงการให้เป็น ศูนย์กลางของจังหวัดอุดรธานี จากความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงการบริหารโครงการให้มีทันสมัยและปรับตัวเข้ากับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการประกอบธุรกิจคอมมูนิตี้ออลล์ นอกจากนี้ อุดรพลาซ่า ยังบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ ให้มีกิจกรรมต่างๆ ที่น่าสนใจของกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างดี อาทิ การจัดกิจกรรมประสมพันธ์ การจัด กิจกรรมตามเทศกาลต่างๆ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด เป็นต้น จึงทำให้ โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นคอมมูนิตี้ออลล์ ที่ได้รับการยอมรับของจังหวัดอุดรธานี จึงทำให้ผู้จัดการ กองทรัสต์มั่นใจได้ว่า อุดรพลาซ่าจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่สามารถบริหาร โครงการให้ได้รับผลตอบแทนที่ดีที่สุดคล้องกับผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)/เชษฐโชติ**

เชษฐโชติ เป็นบริษัทในกลุ่มของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ และเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก คือ โครงการ พรีเมียม เพียช่า ไลฟ์ สไตล์ คอมมูนิตี้ออลล์ ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 และได้มีการพัฒนาโครงการ RS Headquarter ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่บริเวณ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และคาดว่าจะเปิดดำเนินการภายในปี 2562 ในลำดับต่อมา จึงทำให้เชษฐโชติเป็นบริษัทที่มี ประสบการณ์การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว อีกทั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ยัง เป็นโครงการที่พัฒนาโดยเม็มเบอร์ชิปซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกัน จึงทำให้เชษฐโชติ มีความรู้และความเข้าใจในทรัพย์สินที่จะบริหารเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมั่นใจว่า เชษฐโชติ จะเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่เข้าใจโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นอย่างดี และสามารถ ประสานงานกับผู้เช่า เม็มเบอร์ชิป และบริหารโครงการให้มีประสิทธิภาพและได้รับผลตอบแทนที่ดีได้

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)/ดี-แลนด์**

ดี-แลนด์ ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ หลายโครงการ อาทิ โครงการหมู่บ้านจัดสรร บ้านดี เดอะแฮมิลตัน ชัยพฤกษ์ – วงแหวน เป็นต้น เริ่มก่อตั้งโครงการ พอร์โต ซิโน และดำเนินการจัดการโครงการจนประสบความสำเร็จและเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลาย จาก

แนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตีมีอลล์ของคนท้องถิ่น และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ซึ่งนอกจากจะตอบสนองอุปสงค์ของผู้บริโภคการบริโภคในบริเวณใกล้เคียงแล้ว ยังสามารถให้บริการกับผู้บริโภคจากบริเวณอื่นได้อีกด้วย ต่อมาภายใต้แนวคิดนี้ได้มีการพัฒนาโครงการ พอร์โต้โก ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงสายเอเชีย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และโครงการ พอร์โต้โก ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและห่างจากโครงการ พอร์โต้ ชิโน ประมาณ 15 กิโลเมตร รวมถึงโครงการอื่นๆ ที่อยู่ในแผนการพัฒนาของ ดี-แลนด์ จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้ ดี-แลนด์ มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี และผู้จัดการกองทรัสต์จึงมั่นใจว่า ดี-แลนด์จะสามารถบริหารโครงการ พอร์โต้ ชิโน ให้ทันสมัย และปรับตัวได้ตามความต้องการของลูกค้าได้

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ภายใต้การจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 7 สิงหาคม 2561

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด ¹	99,997	99.9970
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิฒิ	1	0.0010
3	นายพงษ์ธร สุจิรินทร์	1	0.0010
4	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	1	0.0010
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ: ¹ รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด ดังนี้

	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิฒิ	49.50
2.	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	49.50
3.	นายศุภกร จันทศาสตร์	0.50
4.	นางสุภาณี จันทศาสตร์	0.50
	รวม	100.00

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารกองทรัสต์อื่น คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ซึ่งกองทรัสต์ดังกล่าวมีการ

ดำเนินธุรกิจที่แตกต่างกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท โดยมีประเภทของอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มเป้าหมาย และลูกค้าที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังกล่าวมีระบบและนโยบายในการบริหารงานที่เป็นจัดที่ทีมงานมืออาชีพ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องมีระบบควบคุมภายในในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการจัดเก็บข้อมูลของแต่ละกองทรัสต์ที่เป็นอิสระต่อกัน มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยแบ่งแยกหน้าที่หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจากหน่วยงานหรือข้อมูลดังกล่าว อีกทั้ง มีการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ทำหน้าที่ตรวจสอบระบบควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจว่า มีการดำเนินการที่มีระบบตรวจสอบที่เป็นอิสระ นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง มีนโยบายแยกการบริหารที่ชัดเจนตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยแต่ละบริษัทได้จัดให้มีนโยบายการบริหารงานและระบบงานต่างๆ ที่แยกออกจากกันอย่างชัดเจน ดังนี้

1. ระบบการจัดการด้านการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ จะจัดทำเว็บไซต์ใหม่ที่แยกกันเพื่อไม่ให้เกิดความสับสนและชัดเจน โดยเพื่อการประชาสัมพันธ์ และให้ข้อมูลของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ อย่างครบถ้วน รวมถึงการจัดทำฐานข้อมูลนักลงทุนที่แยกกันอย่างเป็นอิสระ

2. การเปิดเผยข้อมูลและการควบคุมการเข้าถึงและใช้ข้อมูล

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการควบคุมการเข้าถึงข้อมูลและการใช้ข้อมูลอย่างรัดกุม โดยมีการกำหนดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลจำกัดเฉพาะบุคลากรที่เกี่ยวข้อง (Chinese Wall) และมาตรการควบคุมการนำข้อมูลไปใช้ เป็นต้น

3. การจัดการ การจัดเก็บข้อมูล เอกสาร และระบบฐานข้อมูล

บริษัทฯ จะจัดให้มี ระบบงานสารสนเทศ และการจัดเก็บข้อมูล เอกสาร และระบบฐานข้อมูลที่แยกจากกัน อย่างชัดเจน สามารถตรวจสอบได้ และมีความพร้อมให้มีการตรวจสอบได้ในอนาคต

4. การจัดการทรัพยากรบุคคลและผลตอบแทน

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับการจัดการและจัดสรรทรัพยากรบุคคลให้เหมาะสมและเป็นธรรม โดยฝ่ายบริหารจะต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่ออนุมัติเกี่ยวกับนโยบายดังกล่าว เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งในด้านผลตอบแทนจากการใช้ทรัพยากรบุคคลร่วมกัน ดังนี้

4.1 บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการควบคุมการจัดการงานที่สามารถติดตาม และบันทึกเวลาและปริมาณการทำงาน และผลสำเร็จของงานที่เกิดขึ้นจากการทำงานของพนักงานและฝ่ายงานต่างๆ ให้

สามารถจัดสรร และบันทึก ผลงาน ผลประโยชน์ และต้นทุนการบริหารจัดการกองทรัสต์แต่ละกอง
อย่างเป็นธรรม

4.2 บริษัทฯจะจัดให้มีระบบการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สามารถ ติดตามและบันทึกข้อมูลการ
ปฏิบัติงาน รวมถึงผลงานของพนักงานผู้ปฏิบัติงานในแต่ละฝ่ายงานที่รับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ใน
การประเมินผลงานของพนักงานและฝ่ายงาน โดยข้อมูลทั้งหมดจะถูกบันทึก จัดเก็บแยกจากกันและ
สามารถตรวจสอบได้

5. การจัดสรรทรัพยากร และบุคคลากร เพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต

บริษัทมีนโยบายที่จะจัดสรรทรัพยากรและบุคคลากรให้เพียงพอ และเหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัว
ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและบริหารจัดการบริหารในทรัพย์สินอื่นใด ทั้งนี้ในอนาคต กรณีที่กองทรัสต์มี
ทรัพย์สินภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้น บริษัทฯจะจัดให้มีจัดสรรและแบ่งแยกบุคคลากรสำหรับการบริการ
จัดการกองทรัสต์แต่ละกอง เช่น การจัดสรรให้มีฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบในแต่ละกอง เป็น
ต้น เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกองและมีความถูกต้องภายใต้กฎข้อบังคับที่กำหนด
อย่างไรก็ดีอัตราค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่แตกต่างกันอาจมีอัตราที่แตกต่างกันตามขนาดรายการ จำนวนรายการ และ
จำนวนธุรกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามลักษณะของธุรกิจปกติในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นๆ

ดังนั้น จึงทำให้มั่นใจได้ว่าแม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีบริษัทที่เกี่ยวข้องบริหารกองทรัสต์แต่ละกองทรัสต์ แต่
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งแยกหน้าที่ชัดเจนและมีความเป็นมืออาชีพในการบริหารงาน และไม่ก่อให้เกิดการ
แข่งขัน หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัพย์สินหลักที่ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องบริหาร
ดังกล่าว

2. ภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

1) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

อุดรพลาซ่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารใน
บริเวณใกล้เคียง คือ มณฑาทิพย์ ฮอลล์ (Montatip Hall) มีพื้นที่โดยประมาณ 24,000 ตารางเมตร ซึ่ง
ประกอบธุรกิจศูนย์ประชุม ศูนย์การจัดงานนิทรรศการ และงานกิจกรรมต่างๆ แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขัน
ธุรกิจกับกองทรัสต์โดยตรง เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกัน และมีพื้นที่ในส่วนที่ให้ร้านค้าเช่า
เพื่ออำนวยความสะดวกลูกค้าที่มาศูนย์ประชุมประมาณ 800 ตารางเมตรเท่านั้น โดยเป็นส่วน ร้านค้า
อาหาร และเครื่องดื่ม เท่านั้น และมีกลุ่มลูกค้าแตกต่างกัน อีกทั้ง กองทรัสต์ได้มีการลงนามในสัญญาตกลง
กระทำการกับ อุดรพลาซ่า สำหรับบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ ในเรื่องการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับ

กองทรัสต์ และให้สิทธิการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม (Right of First Refusal) ทรัสต์สินดังกล่าวด้วย

2) บริษัท เซซฐูโชติ จำกัด

เซซฐูโชติ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เป็นผู้บริหารโครงการ พรีเมอ เพียชซ่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ จังหวัดนครราชสีมา และมีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อย่างไรก็ตาม โครงการดังกล่าวอยู่คนละจังหวัด จึงมีกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มและไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเป็นผู้บริหารโครงการ Rs Headquarter ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่บริเวณ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และคาดว่าจะเปิดดำเนินงานในปี 2562 อย่างไรก็ตาม ลักษณะโครงการและกลุ่มลูกค้ามีความแตกต่างกัน จึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

3) บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ดี-แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารในบริเวณใกล้เคียงกันคือ โครงการ พอร์โต้โก ซึ่งตั้งอยู่ห่างจาก โครงการ พอร์โต้ ซิโน ประมาณ 15 กิโลเมตร ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้กลางปี 2562 โดยประกอบธุรกิจเป็นที่พักให้สำหรับนักท่องเที่ยว (Rest Area) ที่ต้องการหยุดพักและเติมน้ำมัน พื้นที่ขนาดประมาณ 3,000 ตารางเมตร ที่เดินทางจากกรุงเทพมหานครไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม อาทิ หัวหิน ชะอำ เป็นต้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่เน้นเฉพาะนักท่องเที่ยวเท่านั้น อีกทั้ง ได้มีการลงนามในสัญญาตกลงกระทำการให้สิทธิการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม (Right of First Refusal) ให้สิทธิการปฏิเสธหากต้องการลงทุนในทรัสต์สินดังกล่าวด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์ เป็นรายปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัสต์สินของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงาน
- 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ในอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ ละโครงการ โดยจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการซ่อมบำรุงทรัพย์สินของแต่ละ โครงการเป็นรายปีจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี สำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโครงการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะมีการเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายปี โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียม ดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์

4.3.3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สามารถสรุปออกมาได้ในรูปแบบค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ ดังต่อไปนี้

	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอไอ เอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ (LHSC)
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของรายได้สุทธิจาก สัญญาเช่าและสัญญา บริการ	ไม่เกินร้อยละ 0.28 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของทรัพย์สินหลักหรือ กองทุนรวม	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของทรัพย์สินหลักหรือ กองทุนรวม
ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บค่าเช่า		ไม่เกินร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการสุทธิ	ไม่เกินร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการสุทธิ
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้าง แรงจูงใจ (ของรายได้สุทธิของ อสังหาริมทรัพย์)	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของ กำไรจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.35	ไม่เกินร้อยละ 0.30
ค่าคอมมิชชั่น (ของอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการรายเดือน) ▪ ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	▪ 0.5 เดือน	▪ 0.50 เดือน	▪ ไม่เกิน 0.50 เดือน

	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอไอ เอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รี เทล โกรท (CPNREIT)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปิ้ง เซ็นเตอร์ (LHSC)
<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่ารายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี ■ ผู้เช่ารายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีถึง 3 ปี ■ ผู้เช่ารายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุ มากกว่า 3 ปีขึ้นไป 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ไม่เกิน 1 เดือน (คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง) ■ ไม่เกิน 1 เดือน (คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง) ■ มากกว่า 1 เดือน (คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 0.50 เดือน ■ 1 เดือน ■ 1 เดือน 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ไม่เกิน 1 เดือน (คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง) ■ ไม่เกิน 1 เดือน ■ ไม่เกิน 1 เดือน

2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

-ไม่มี-

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเมื่อเปรียบเทียบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่น อันได้แก่ CPNREIT และ LHSC ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับ AIMCG ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารมีอัตราค่าธรรมเนียมต่างๆ อยู่ในอัตราที่เหมาะสม และมีการคิดอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับกองทรัสต์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

4.3.4. กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และกองทรัสต์

กองทรัสต์มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเพื่อจัดให้มีสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ) ดังนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะต้องปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องโดย ตลอดระยะเวลาที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหา ผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าร้านค้าในโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรักษามลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ มีการควบคุมให้มีการเสนอขายพื้นที่ให้เช่าอย่างเป็นธรรม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะต้องเสนอพื้นที่เช่าโดยไม่ระบุว่าพื้นที่เช่าเป็นพื้นที่ในส่วนใด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะต้องจัดทำรายงานการแสดงความสนใจพื้นที่เช่าของผู้เช่าส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถติดตามและควบคุมการเสนอขายพื้นที่เช่าดังกล่าวได้อย่างเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ และจะไม่ดำเนินการใดๆโดยทุจริตไม่เป็นธรรมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ติดตามดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) อย่างใกล้ชิด อาทิ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ติดตามทวงค่าเช่าค้างชำระ มีการตรวจสอบทรัพย์สินเป็นระยะและรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดังกล่าวบริหารงานมีประสิทธิภาพหรือไม่ นอกจากนี้ ยังมีฝ่ายตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะติดตามการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างใกล้ชิด และรายงานปัญหาหรือประเด็นต่างๆในคณะกรรมการอิสระรับทราบและแก้ไขปัญหาได้ภายในระยะเวลาอันเหมาะสม

4.4. ประเมินการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์

สำหรับการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีหนังสือขอผ่อนผันการจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ตาม หัวข้อ 4.5 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ลงวันที่ 18 มกราคม 2562

อ้างอิงจากแบบ 69-REIT ข้อ 4.5 เรื่องการจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ การจัดทำประมาณการผลตอบแทนตามความสมัครใจของบริษัทฯ โดยหากบริษัทฯ ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผยประมาณการจะต้องเปิดเผย ประมาณการผลตอบแทนสำหรับรอบปีปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกประมาณเดือนกรกฎาคม 2562 ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณา ซึ่งหากจัดทำประมาณการสำหรับรอบบัญชีปัจจุบันจะเป็นการจัดทำรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งจะจัดทำประมาณการเพียง 6 เดือน (เดือนกรกฎาคม - เดือนธันวาคม 2562) เท่านั้น จึงอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถเห็นถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ ได้เต็มปี (12 เดือน) ดังนั้น บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงเห็นว่า การจัดทำ

ประมาณการ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 จะทำให้ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาถึงประมาณการและผลตอบแทนกองทรัสต์ ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

4.4.1. งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

ข้อมูลที่จะระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการและอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาเป็นคำรับรอง คำรับประกันหรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของทรัสต์ นอกจากนี้ ประมาณการกำไรและผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้ โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการคาดการณ์ประมาณการสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ไม่อาจรับรองผลได้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมากซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้นข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และสอบถามโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน เอกสารแนบ 2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

**ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563**

	หน่วย : ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ¹	364.41
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	72.28
ดอกเบี้ยรับ	0.38
รวมรายได้	437.07
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ²	(120.78)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	316.29
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(37.12)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	(5.78)
ต้นทุนทางการเงิน	(25.43)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	(68.33)
กำไรสุทธิจากการลงทุน	247.96
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	5.78
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริง ²	2.30
หักออก รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(40.67)
บวกกลับ ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	0.11
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	215.48
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	90
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	240.03
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.8080

หมายเหตุ /1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและบริการคำนวณจากรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 323.74 ล้านบาทปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 40.67 ล้านบาท

/2 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงค่าเช่าที่ดินโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินคำนวณจากค่าเช่าที่ดินที่ชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 4.69 ล้านบาทปรับปรุงด้วยค่าเช่าที่ดินที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริง 2.30 ล้านบาท

/3 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่าหรือน้อยกว่าหรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้ คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ราคาหน่วยทรัสต์ 10 บาทต่อหน่วย

งบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามเอกสารแนบ 2 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเหมาะสม ณ วันที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องบนอนาคต โดยสมมติฐานที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ประมาณการโดยใช้สมมติฐานอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 รวมถึงสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์กำหนด ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- สำหรับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บตามส่วนแบ่งในอัตราของยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ในช่วงเวลาประมาณการ อ้างอิงอัตรารายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากยอดขายของผู้เช่าพื้นที่เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี และใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 2 ต่อปี
- กรณีที่สัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันสิ้นสุดลง สำหรับการประมาณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่ และ/หรือ สัญญาเช่าที่จะมีการต่ออายุสัญญาในอนาคต จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าเดิม สภาวะตลาด และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น

รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่แยกจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประมาณการโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี

ดอกเบียร์รับ

ดอกเบียร์รับที่จะได้รับจากการที่กองทรัสต์นำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกเบี้ยในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สิน ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 0.50 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีสมมติฐาน ดังนี้

- ค่าเช่าที่ดินของโครงการ ยูดี ทาวน์ ประมาณการตามอัตราค่าเช่าที่ดินที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด และเงินเดือนพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการ ประมาณการตามอัตราค่าบริการที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารโครงการ
- ค่าสาธารณูปโภค ประมาณการโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี
- ค่าเบี้ยประกัน ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันภัยการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) ค่าเบี้ยประกันธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าเบี้ยประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันดังกล่าว
- ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง ประมาณการที่อัตรา 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า ประมาณการในอัตราไม่เกินค่าเช่าและค่าบริการ 0.5 เดือนสำหรับกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า และ 1 เดือนสำหรับกรณีทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณการที่อัตราร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมด

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประมาณการในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ประมาณการในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ประมาณการในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ประมาณการในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.22 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ประเมินการตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เฉพาะส่วนที่จ่ายโดยกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าที่ปรึกษาต่างๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

ต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาทจากสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 และไม่มีภาระจ่ายเงินต้นในช่วงเวลาประมาณการ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR หมายถึง อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี

อย่างไรก็ดี ทางกองทรัสต์ยังไม่ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย และข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

4.4.2. ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับ 12 เดือนตามช่วงประมาณการ

การประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่า กองทรัสต์จะทำการจัดหาเงินลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนประมาณไม่เกิน 240.03 ล้านบาท และเงินที่ได้จากการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์เป็นจำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับ 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	215.48
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	90
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน	193.93
- การปันส่วนแบ่งกำไร	193.93
- การแบ่งส่วนทุน	-
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	240.03
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.8080
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.8080
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ) ²	8.08
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (ร้อยละ)	8.08
- อัตราการการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ)	-

หมายเหตุ /1 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้ คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ราคา หน่วยทรัสต์ 10 บาทต่อหน่วย

/2 ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยและประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย ในกรณีที่มิมีผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรง

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบถามจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ดุลพินิจในการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยวิธีการลดทุนตามประกาศสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และสามารถทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น ตารางด้านล่างจึงแสดงให้เห็นถึงตัวอย่างประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย ในกรณีที่กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยใช้สมมติฐานให้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิ

การเช่าที่ติดตั้งจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นงวด 12 เดือนดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราส่วนลด เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง

ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง

	หน่วย : ล้านบาท
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.8080
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.4710
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินและรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ชำระเป็นเงินสดจริง (บาท)	-
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง (บาท)	0.3369
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ) ¹	8.08
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (ร้อยละ)	4.71
- อัตราการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินและรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ชำระเป็นเงินสดจริง (ร้อยละ)	-
- อัตราการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง (ร้อยละ) ²	3.37

หมายเหตุ /1 ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนแก่ผู้ถือหุ้นต่อหน่วย คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

/2 อัตราการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากการประเมินค่าทรัพย์สินจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง โดยมีสมมติฐานว่ากองทรัสต์มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยประมาณการจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกิน 2,788 ล้านบาทบวกกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามสมมติฐานของงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับมูลค่าสัญญาสิทธิการเช่าที่ติดตั้งแบบเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่าของแต่ละโครงการ

4.4.3. การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ในการจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินต้องจัดให้มีการจัดทำประมาณการงบการเงิน และแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิง พร้อมทั้งระบุความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ รวมถึงการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยได้มีการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการแบ่งปันส่วนแบ่งสำหรับผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ตามสมมติฐานของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งรวมถึงข้อมูลจำนวนเงินที่สามารถปันเป็นส่วนแบ่งสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และประมาณการอัตราส่วนแบ่งสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการบ่งชี้ว่าขนาดของผลกระทบตามสมมติฐานอาจแตกต่างกันไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายการวิเคราะห์ความผันผวนนี้ได้

ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องส่วนใหญ่ อันได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ มีการกำหนดอัตราที่แน่นอนอ้างอิงตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ/หรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากต้นทุนจากการดำเนินงานจะไม่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาว่าความผันผวนของ (1) อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า (2) อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงการประมาณการสำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา และ (3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อาจเป็นปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินจึงจัดทำวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรและส่วนแบ่งทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ดังต่อไปนี้

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าเดิม สภาพตลาด และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น ทั้งนี้ มีการวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่าที่สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 4.00 (Best Case) และต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 4.00 (Worst Case) ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่ง กำไรสุทธิ (ร้อยละ)	ประมาณการการแบ่งส่วน ทุน (ร้อยละ)	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
Best Case อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นและ ค่าบริการสูงกว่ากรณีฐาน 4.00%	8.10	-	8.10
Base Case	8.08		8.08
Worst Case อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นและ ค่าบริการต่ำกว่ากรณีฐาน 4.00%	8.06		8.06

หมายเหตุ: ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขาจากการประมาณโดยใช้เทคนิคสองตำแหน่ง

อัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงการประมาณการสำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงการประมาณการสำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าเดิม สภาวะตลาด และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น ทั้งนี้ มีการวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงการประมาณการสำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาที่สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 4.00 (Best Case) และต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 4.00 (Worst Case) ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่ง กำไรสุทธิ (ร้อยละ)	ประมาณการการแบ่งส่วน ทุน (ร้อยละ)	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
Best Case อัตราค่าเช่าพื้นที่ สัญญาสูงกว่ากรณีฐาน 4.00%	8.11	-	8.11
Base Case	8.08		8.08
Worst Case อัตราค่าเช่าพื้นที่ สัญญาต่ำกว่ากรณีฐาน 4.00%	8.05		8.05

หมายเหตุ: ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขาจากการประมาณโดยใช้เทคนิคสองตำแหน่ง

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR โดยอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มีการวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี (Best Case) และสูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 0.20 ต่อปี (Worst Case) ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	ประมาณการการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
Best Case อัตราดอกเบี้ย MLR ต่ำกว่ากรณีฐาน 0.20%	8.12	-	8.12
Base Case	8.08		8.08
Worst Case อัตราดอกเบี้ย MLR สูงกว่ากรณีฐาน 0.20%	8.04		8.04

หมายเหตุ: ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขจากการประมาณโดยใช้เทคนิคสองตำแหน่ง

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

5.1. รายการระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์ไม่มีรายการระหว่างกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นใดอีก

นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
2. ต้องมีความสมเหตุสมผล กระจ่างราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
3. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม
5. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบหรืออนุมัติ (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎหมายที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

5.2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

5.2.1. การให้เช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ ทรัสต์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด จำนวนร้อยละ 99

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ เพื่อวางตู้ ATM จำนวน 1 เครื่อง

โดยสัญญาเช่า ระยะเวลาเช่า 1 ปี มูลค่าการเช่า 11,000 บาทต่อเดือน และมูลค่าการเช่าตลอดอายุสัญญา 132,000 บาท

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

บริษัทฯ ได้ตรวจสอบสัญญาเช่าดังกล่าวแล้วพบว่าเป็นการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภคในอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกัน

5.2.2. การให้เช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ ทรัสต์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงใน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด จำนวนร้อยละ 99

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เพื่อวางตู้ ATM จำนวน 2 เครื่อง

โดยสัญญาเช่าระยะเวลาการ 1 ปี มูลค่าการเช่า 25,000 บาทต่อเดือน (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมูลค่าการเช่าตลอดอายุสัญญา 300,000 บาท

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

บริษัทฯ ได้ตรวจสอบสัญญาเช่าดังกล่าวแล้วพบว่าเป็นการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภคในอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกัน

5.3. นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์

6.1. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 และแนวโน้มในปี 2562

จากรายงานภาวะเศรษฐกิจไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติสามารถสรุปได้ว่า เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 มีการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP Growth) ร้อยละ 3.3 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสก่อนหน้าตามการชะลอตัวของอุปสงค์ภาคต่างประเทศ ในขณะที่อุปสงค์ในประเทศปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยที่สนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจ อันได้แก่ (1) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูงและเร่งขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งสอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้และการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจ การดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ และการปรับตัวเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นผู้บริโภค โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 อยู่ที่ระดับ 69.6 สูงสุดในรอบ 15 ไตรมาส (2) การลงทุนรวมทั้งภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันเป็นไตรมาสที่ 4 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการลงทุนในหมวดก่อสร้าง และการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร และ (3) การก่อสร้างภาคเอกชน ขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ การก่อสร้างภาครัฐขยายตัวต่อเนื่องจากการขยายตัวของการก่อสร้างของรัฐวิสาหกิจ

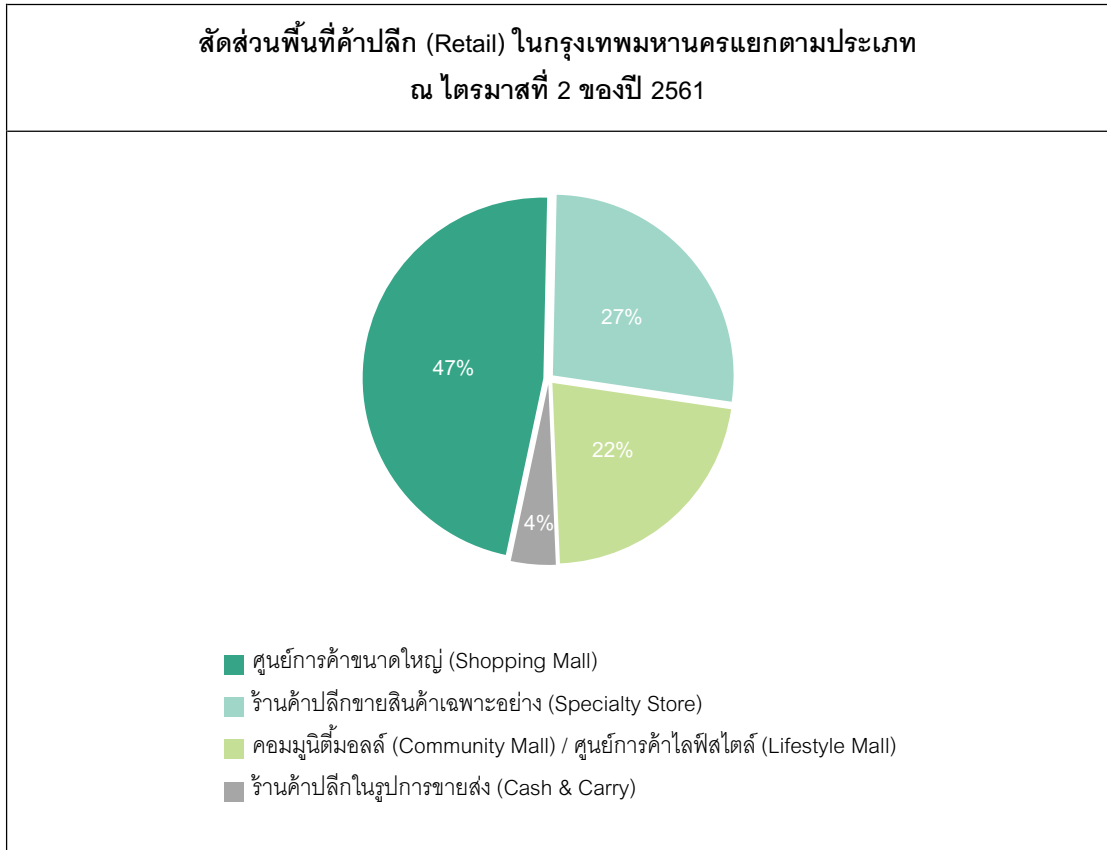
สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2562 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 - 4.5 โดยมีแรงสนับสนุนที่สำคัญอันประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายภาครัฐเร็วขึ้น ยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง (2) การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนรวม โดยการลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง (3) การปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยว (4) การขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกที่สามารถสนับสนุนการขยายตัวของส่งออกได้อย่างต่อเนื่อง และ (5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้าการผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.6 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ

6.2. ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก (Retail) และศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) ในกรุงเทพมหานคร

6.2.1. ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก (Retail) ในกรุงเทพมหานคร

จากรายงานการศึกษาตลาดศูนย์การค้าโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 มีพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบทั้งหมดประมาณ 6,515,672 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกส่วนมากเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Shopping Mall) โดยมีสัดส่วนสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับศูนย์การค้าประเภทอื่นๆ ที่ร้อยละ 47 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด

สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) แม้จะมีการขยายตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ภาพรวมยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีสัดส่วนพื้นที่มากเป็นอันดับ 3 โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 22 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด



ที่มา: บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

(ก) อุปทาน

ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 มีพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบทั้งหมดประมาณ 6,515,672 ตารางเมตร เติบโตสูงขึ้นจากปีก่อนหน้าอยู่ที่ร้อยละ 1.8 และเพิ่มสูงขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 0.1 โดยภายในสิ้นปีนี้ คาดว่าจะมีศูนย์การค้าเปิดใหม่โครงการหนึ่งที่มีขนาดพื้นที่ให้เช่าถึง 215,000 ตารางเมตร ซึ่งเมื่อรวมกับโครงการอื่นที่กำลังจะเปิดตัวอีกรวมทั้งสิ้น 17 โครงการ จะทำให้ปริมาณพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดเพิ่มสูงขึ้นจนถึงประมาณ 6,989,173 ตารางเมตร

(ข) อุปสงค์

ภาพรวมความต้องการพื้นที่ให้เช่า ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 ปริมาณการดูดซับพื้นที่ให้เช่าสุทธิของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบยังคงอยู่ในทิศทางที่ดี ระดับความต้องการปริมาณพื้นที่เช่าเปลี่ยนแปลงในทิศทางเชิงบวก คิดเป็นร้อยละ 8.4 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลอันเนื่องมาจากประสิทธิภาพของการปล่อยพื้นที่ให้เช่าในระดับที่สูงขึ้น อีกทั้งยังมีศูนย์การค้าเปิดใหม่ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 ซึ่งมีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่มากกว่าร้อยละ 50 ก่อนวันเปิดตัวโครงการ

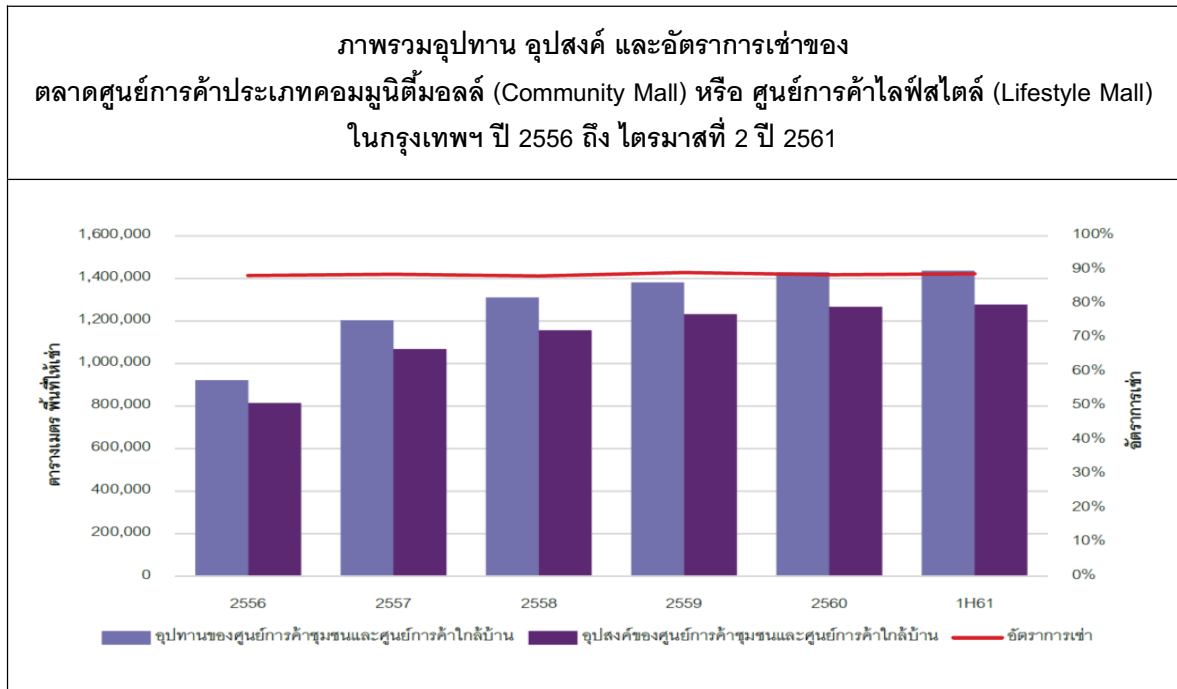
นอกจากนี้ ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งถือเป็นผู้มีศักยภาพและพร้อมใช้จ่าย จึงคาดว่าความต้องการพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร จะยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

(ค) อัตราการเช่าพื้นที่

อัตราการเช่าพื้นที่ในภาพรวมของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบปรับตัวเพิ่มขึ้น หรืออยู่ที่ระดับร้อยละ 91.8 ณ ไตรมาส 2 ของปี 2561 ซึ่งจัดว่ายังอยู่ในระดับปกติและมีแนวโน้มคงตัวเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยอุปสงค์และอุปทานในระยะ 5 ปีที่ผ่านมาเติบโตขึ้นในทิศทางเดียวกัน ดังนั้นจึงพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วง 5 ปี อยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 91 ถึงร้อยละ 94

6.2.2. ภาพรวมตลาดศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) ในกรุงเทพมหานคร

จากรายงานการศึกษาตลาดศูนย์การค้าโดย บริษัท โจนส์ แลง ซาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงปี 2556-2560 การขยายตัวของพื้นที่ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) ในกรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวเชิงบวก อัตราการเติบโตของพื้นที่ให้เช่าสะสมอยู่ที่ร้อยละ 11.6 ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเติบโตของกำลังซื้อและไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ ที่นิยมการซื้อของใกล้บ้าน เน้นความสะดวกสบายและประสบการณ์รูปแบบใหม่ รวมถึงการขยายตัวของเมืองโดยการพัฒนาของระบบรถไฟฟ้า ทำให้การพัฒนาโครงการพาณิชย์กรรมขยายวงกว้างอย่างรวดเร็วเพื่อรองรับกับที่อยู่อาศัยในบริเวณโดยรอบแนวรถไฟฟ้าที่เติบโตตามการขยายตัวของชุมชนซึ่งเป็นองค์ประกอบหลักของอุปสงค์ อีกทั้งศูนย์การค้าประเภทนี้ยังถูกสร้างขึ้นเพื่อรองรับที่อยู่อาศัยในรอบบริเวณชานเมือง สืบเนื่องจากการหลบเลี่ยงการสัญจรเข้าสู่พื้นที่เมืองและเป็นการกระจายความหนาแน่นของอุปสงค์ในการจับจ่ายใช้สอยของคนผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณนั้นๆ



ที่มา: บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

(ก) อุปทาน

ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 กรุงเทพมหานครมีศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) คิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมกันทั้งสิ้น 1,436,587 ตารางเมตร เติบโตสูงขึ้นจากปีก่อนหน้าอยู่ที่ร้อยละ 1.1 และเพิ่มสูงขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 0.1 โดยไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 นี้มีศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์สร้างเสร็จทั้งสิ้น 3 โครงการ

(ข) อุปสงค์

ภาพรวมความต้องการพื้นที่ให้เช่าศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) ในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ของปี 2561 ปริมาณการดูดซับพื้นที่ให้เช่าสุทธิและระดับความต้องการปริมาณพื้นที่เช่าเปลี่ยนแปลงในทิศทางเชิงบวก โดยส่วนใหญ่เป็นผลจากการเปิดโครงการใหม่ในแต่ละไตรมาส

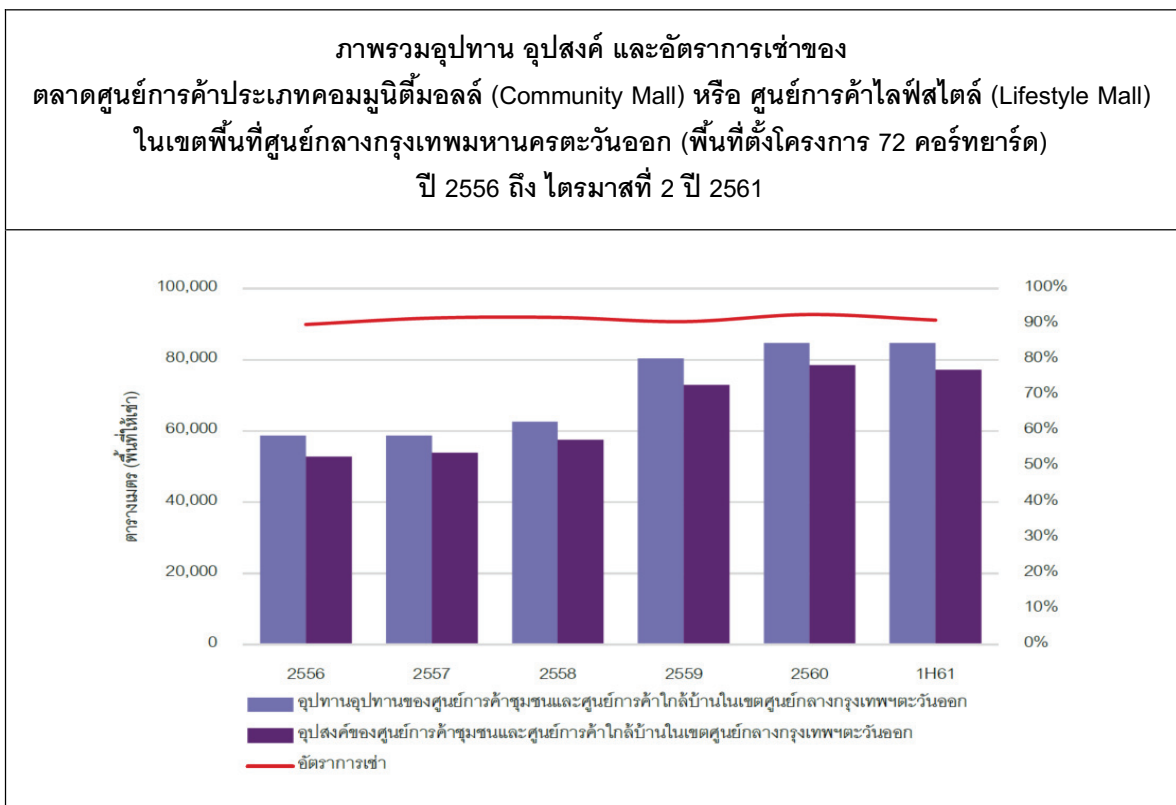
(ค) อัตราการเช่าพื้นที่

อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) ในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ของปี 2561 อยู่ที่ระดับร้อยละ 88.9 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการเช่าพื้นที่ของไตรมาสก่อนหน้าที่อยู่ที่ร้อยละ 88.6 ทั้งนี้ แม้ว่าในระยะ 5 ปีที่ผ่านมาอุปทานของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) จะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของอุปสงค์ แต่โดยภาพรวมอุปสงค์ยังคงมี

แนวโน้มการเติบโตที่สูงกว่าอุปทาน และมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกปี ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ยังคงอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 88 ถึง ร้อยละ 90

6.2.3. ภาพรวมตลาดศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) ในเขตพื้นที่ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครตะวันออก (พื้นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด)

จากรายงานการศึกษาตลาดศูนย์การค้าโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ตลาดศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) ในเขตพื้นที่ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครตะวันออก (พื้นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด) ได้รับอานิสงค์จากความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ อีกทั้งมีการพัฒนาของโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์และอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ทำให้เกิดการพัฒนาคณะกรรมการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องพร้อมกันกับที่อุปสงค์ที่เกิดขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรทั้งในประเทศและนักท่องเที่ยวในพื้นที่ โดยอุปสงค์ของพื้นที่ให้เช่ามีการเติบโตแปรผันตรงกับอุปทาน ทั้งนี้ โครงการศูนย์การค้าเปิดใหม่ที่อยู่ในประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) ส่วนมากเป็นโครงการขนาดเล็กและมีรูปแบบประเภทร้านค้าที่จำเพาะเพื่อดึงกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างจากโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่



ที่มา: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

การพัฒนาพื้นที่ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) เกิดขึ้นเพื่อตอบสนองการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคยุคใหม่ ซึ่งพื้นที่บริเวณที่มีกิจกรรมกระจุกตัวของผู้อยู่อาศัยที่ถูกจัดว่าเป็นผู้นำไลฟ์สไตล์ของกรุงเทพมหานคร โดยส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่บริเวณ ทองหล่อ และเอกมัย

ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2561 มีพื้นที่ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) หรือศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) โดยรวมในเขตพื้นที่ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครตะวันออก (พื้นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด) อยู่ที่ 84,693 ตารางเมตร โดยอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 91.1 ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ตลอดระยะเวลา 5 ปี ที่ผ่านมา อยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 90 ถึง ร้อยละ 93

6.3. ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก (Retail) และศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในจังหวัดสมุทรสาคร (พื้นที่ตั้งโครงการ พอร์โต้ ซิโน)

6.3.1. ข้อมูลพื้นฐานของจังหวัดสมุทรสาคร

จังหวัดสมุทรสาครหรือมหาชัยตามที่คนทั่วไปรู้จักนั้น เป็นเมืองเศรษฐกิจที่มีศักยภาพ เป็นศูนย์กลางทั้งทางด้านอุตสาหกรรม การประมง และเกษตรกรรม ซึ่งกิจกรรมทางเศรษฐกิจเหล่านี้ทำให้สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของจังหวัดอยู่ในเกณฑ์ดี ทั้งมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด (GPP) และรายได้เฉลี่ยต่อหัวของจังหวัด (GPP per Capita) สูงและมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ซึ่งสูงเป็นอันดับที่ 2 รองจากกรุงเทพมหานคร เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และสูงเป็นอันดับที่ 6 ของประเทศไทย (จากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2559) โดยที่ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดสาขาการผลิตที่สูงที่สุด คือ ภาคอุตสาหกรรม ดังจะเห็นได้จากการที่มหาชัยนั้นมีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก รวมถึงการมีนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ส่งผลให้เศรษฐกิจของจังหวัดเติบโตอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ การที่จังหวัดสมุทรสาครมีเส้นทางคมนาคมหลักที่สำคัญ คือ ถนนสายพระรามที่ 2 ซึ่งเชื่อมการเดินทางจากกรุงเทพมหานครไปยังจังหวัดทางภาคใต้ และการเป็นเมืองแห่งการประมง การเดินทางทั้งทางบกและทางน้ำที่สะดวกทำให้การขนส่งและการผลิตในภาคอุตสาหกรรมดีขึ้น สนับสนุนให้เศรษฐกิจของจังหวัดเติบโตอย่างต่อเนื่องและส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เติบโตตามไปด้วย อีกทั้งในอนาคตคาดว่าจะมีรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงมาสู่บริเวณมหาชัยซึ่งอยู่ระหว่างทบทวนแผน ซึ่งสิ่งเหล่านี้บ่งบอกถึงแนวโน้มพัฒนาทางเศรษฐกิจของมหาชัยในทางที่ดี ทำให้มหาชัยเป็นเมืองที่น่าสนใจลงทุนพัฒนา

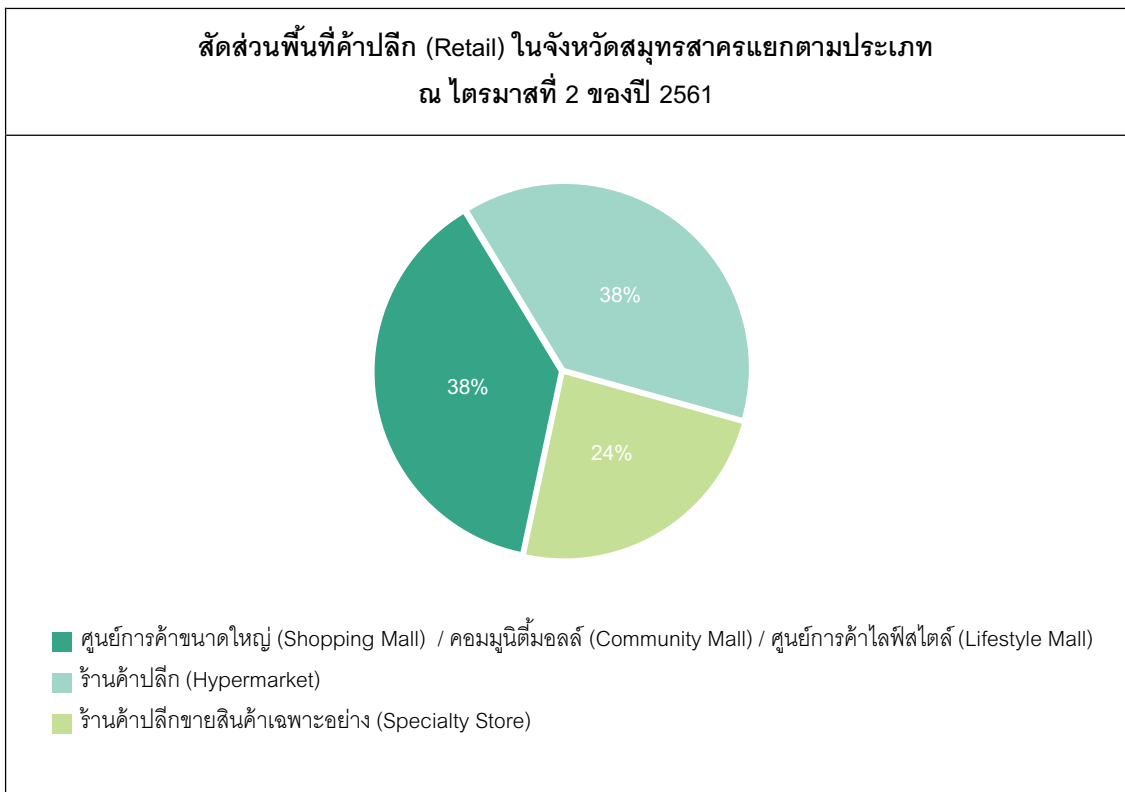
สิ่งที่น่าสนใจอีกอย่างหนึ่งของจังหวัดสมุทรสาคร คือ การกระจุกตัวกันอย่างหนาแน่นของประชากรในบริเวณพื้นที่อำเภอเมืองหรือบริเวณเทศบาลนครสมุทรสาคร นอกจากนี้ ยังพบการกระจุกตัวของประชากรตามถนนสายหลักและสายรอง อย่างเช่น ถนนพระรามที่ 2 ถนนเศรษฐกิจ 1 และถนนเอกชัย เป็นต้น โดยการอยู่อาศัยของประชากรตามพื้นที่ต่างๆ นั้นส่งผลให้เกิดการพัฒนาทั้งการจ้างงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีแนวโน้มเติบโตสูงขึ้นตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น

6.3.2. ธุรกิจค้าปลีก (Retail) และศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในจังหวัดสมุทรสาคร

โดยภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดสมุทรสาครนั้นถือว่ามีศักยภาพ เนื่องจากด้วยสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของจังหวัดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประชากรมีรายได้สูงสะท้อนให้เห็นถึงกำลังซื้อที่สูง มีจำนวนประชากรที่หนาแน่นและมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น ทำให้มีการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่องตามพื้นที่ที่สำคัญในจังหวัดสมุทรสาคร โดยเฉพาะในย่านมหาชัย

จากรายงานการศึกษาตลาดพื้นที่ค้าปลีกในเขตจังหวัดสมุทรสาครโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าจำนวนประชากรจังหวัดปริมณฑลมีแนวโน้มอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีราคาสูงมากทำให้ประชากรขยายตัวออกสู่พื้นที่ปริมณฑลเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนประชากรของจังหวัดสมุทรสาครมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาเช่นกัน โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (CAGR) อยู่ที่ร้อยละ 2.3 ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดในพื้นที่ของจังหวัดปริมณฑล

โดยรวมแล้วตลาดพื้นที่ค้าปลีกในย่านมหาชัยนั้น มีหลากหลายรูปแบบเพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างกันของคนในพื้นที่ โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดใหม่และมีรูปแบบทันสมัยมีสินค้าและบริการรองรับไลฟ์สไตล์ของลูกค้าจะมีทำเลตั้งอยู่นอกใจกลางเมืองมหาชัยหรือตั้งอยู่บริเวณเส้นถนนพระรามที่ 2 เป็นหลัก โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 มีพื้นที่ค้าปลีกในย่านมหาชัยจากการสำรวจทั้งสิ้นประมาณ 135,879 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Shopping Mall) ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รวมกันแล้ว มีสัดส่วนใกล้เคียงกันกับพื้นที่ค้าปลีกประเภทร้านค้าปลีก (Hypermarket) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 38 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด ส่วนร้านค้าปลีกขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) มีสัดส่วนร้อยละ 24 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด



ที่มา: บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

6.4. ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก (Retail) และศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในจังหวัดอุดรธานี (พื้นที่ตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์)

6.4.1. ข้อมูลพื้นฐานของจังหวัดอุดรธานี

จังหวัดอุดรธานีตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย เป็นจังหวัดที่อยู่ใกล้แนวพรมแดนกับต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป.ลาว) ที่ห่างจากจังหวัดอุดรธานีประมาณ 50 กิโลเมตร ผ่านทางจังหวัดหนองคาย เนื่องด้วยเป็นจังหวัดที่มีพรมแดนติดกับประเทศเพื่อนบ้าน ภาครัฐจึงตั้งเป้าพัฒนาศักยภาพให้จังหวัดอุดรธานีเป็นศูนย์กลางการค้าของภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน และเป็นเมืองยุทธศาสตร์ที่สำคัญในการเชื่อมโยงทางการค้าและการลงทุนกับกลุ่มประเทศในอาเซียนและกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน

ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดอุดรธานีมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องและถือว่าสูงกว่าจังหวัดใกล้เคียง จากผลของการเติบโตทางเศรษฐกิจ ปริมาณประชากรและนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจุดเด่นด้านการไหลเข้าของประชากรจากประเทศเพื่อนบ้าน โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวสัญชาติลาวที่เดินทางมาท่องเที่ยวจังหวัดอุดรธานีสูงเป็นอันดับ 1 รองลงมา คือ นักท่องเที่ยวสัญชาติอเมริกัน ส่วนนักท่องเที่ยวเยอรมันและอังกฤษนั้นมีจำนวนใกล้เคียงกัน ส่วนหนึ่งเป็นเพราะทำเลที่ตั้งของจังหวัดอุดรธานีที่มีการคมนาคมขนส่งเชื่อมโยงไปยัง สปป.ลาวได้โดยสะดวก อุดรธานีจึงได้รับความนิยมสูงในหมู่นักท่องเที่ยวสัญชาติลาว ซึ่งมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 9.4 ในช่วงปี 2556-2560

โดยรวมแล้วถือว่าด้านการท่องเที่ยวของจังหวัดอุดรธานีนั้นอยู่เกณฑ์ดี ทั้งด้านจำนวนนักท่องเที่ยวหรือค่าใช้จ่ายเฉลี่ยในการท่องเที่ยวต่างมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจากการที่จังหวัดอุดรธานีนั้น มีแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและอารยธรรม รวมถึงการเป็นจังหวัดที่สามารถเชื่อมโยงไปยังสถานที่ท่องเที่ยวในจังหวัดข้างเคียงหรือประเทศเพื่อนบ้าน ซึ่งจากการคมนาคมที่สะดวกสามารถเดินทางได้หลายเส้นทาง โดยเฉพาะการมีท่าอากาศยานนานาชาติของจังหวัดอุดรธานีซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินของภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน

ส่วนหนึ่งของการเติบโตแบบก้าวกระโดดของอุดรธานีสืบเนื่องจากนโยบายการเปิดเมือง รวมทั้งการคมนาคมที่สะดวกสบายทั้งทางบก ทางอากาศ และโครงการใหญ่ๆ ของภาครัฐที่เตรียมดำเนินการในพื้นที่ ทำให้มีกลุ่มทุนขนาดใหญ่เข้าลงทุนในจังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างมาก ส่งผลทำให้จังหวัดอุดรธานีมีการเติบโตสูงขึ้น อาทิ โครงข่ายทางหลวงแผ่นดินของภาครัฐ เพื่อเพิ่มความสามารถในการให้บริการของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง นอกจากนี้ ยังมีโครงการขยายทางรถไฟข้ามสะพานมิตรภาพไทย-ลาว และรอเชื่อมต่อกับทางรถไฟจากประเทศลาว ผ่านไปยังนครเวียงจันทน์ รวมทั้งโครงการพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูงเส้นทาง นครราชสีมา-หนองคาย ระยะทาง 394 กิโลเมตร สถานีย่อย 4 สถานี ประกอบด้วยสถานีบ้านไผ่ ขอนแก่น อุดรธานี และหนองคาย ซึ่งเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ตรงข้ามเมืองหลวงเวียงจันทน์ของลาว

6.4.2. ธุรกิจค้าปลีก (Retail) และศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในจังหวัดอุดรธานี

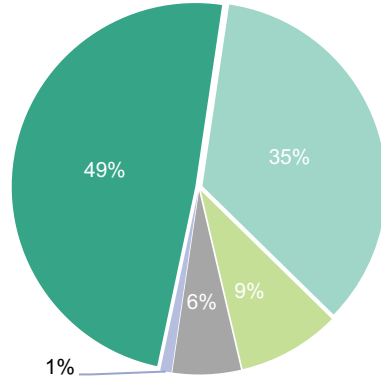
จังหวัดอุดรธานีถือเป็นจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางทางการค้าของกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโต มีการพัฒนาและขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งวัดได้จากผลิตภัณฑ์มวลรวมของ

จังหวัด (GPP) และรายได้เฉลี่ยต่อหัวต่อคน (GPP per capita) มีการเติบโตอยู่ในเกณฑ์ดี โดยสูงเป็นอันดับที่ 1 ของกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน รวมถึงจำนวนประชากรนั้นมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ แผนพัฒนาโครงการคมนาคมพื้นฐานที่สามารถเชื่อมโยงการคมนาคมไปพื้นที่ประเทศเพื่อนบ้าน อย่าง สปป.ลาว มีส่วนช่วยสนับสนุนศักยภาพด้านพาณิชยกรรมและธุรกิจค้าปลีกของจังหวัดอุดรธานี จากปัจจัยบวกข้างต้น ทำให้อุปสงค์ของผู้มาใช้บริการพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้น โดยรวมมีการคาดการณ์ว่าตลาดพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดอุดรธานีนั้นยังคงเติบโตได้ดี

จากรายงานการศึกษาตลาดพื้นที่ค้าปลีกในเขตอำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานีและจังหวัดใกล้เคียงโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่า โครงการพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดอุดรธานีมีความหลากหลาย บางโครงการเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับความต้องการของคนในพื้นที่และจากจังหวัดข้างเคียง รวมถึงคนจาก สปป.ลาว ที่นิยมเข้ามาซื้อสินค้าและบริการในจังหวัดอุดรธานีได้เป็นอย่างดี โดยโครงการพื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่ที่ตั้งอยู่ในอำเภอเมืองอุดรธานี โดยจะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองซึ่งเป็นศูนย์กลางเมืองของจังหวัด และมีการพัฒนาโครงการขยายออกไปยังเส้นถนนเลียบเมืองรอบจังหวัด

โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2561 มีพื้นที่ค้าปลีกในเขตอำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานีจากการสำรวจทั้งสิ้นประมาณ 687,770 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Shopping Mall) ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รวมกันแล้ว มีสัดส่วนมากที่สุดที่ร้อยละ 49 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด รองลงมาคือ โครงการในลักษณะร้านค้าปลีกขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด ในขณะที่โครงการประเภทร้านค้าปลีกในรูปแบบการขายส่ง (Cash & Carry) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด ร้านค้าปลีก (Hypermarket) และร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม (Traditional Trade) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 และร้อยละ 1 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด

สัดส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail) ในจังหวัดอุดรธานีแยกตามประเภท
ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2561



- ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Shopping Mall) / คอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) / ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall)
- ร้านค้าปลีกขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store)
- ร้านค้าปลีกในรูปการขายส่ง (Cash & Carry)
- ร้านค้าปลีก (Hypermarket)
- ร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม (Traditional Trade)

ที่มา: บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

7.1 การก่อตั้งกองทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMCG เป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งโดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้ทำเป็นหนังสือระหว่าง บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วจำนวนประมาณไม่เกิน 2,880 ล้านบาท ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นที่ไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 กำหนด

เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะทำให้เป็นกองทรัสต์ ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

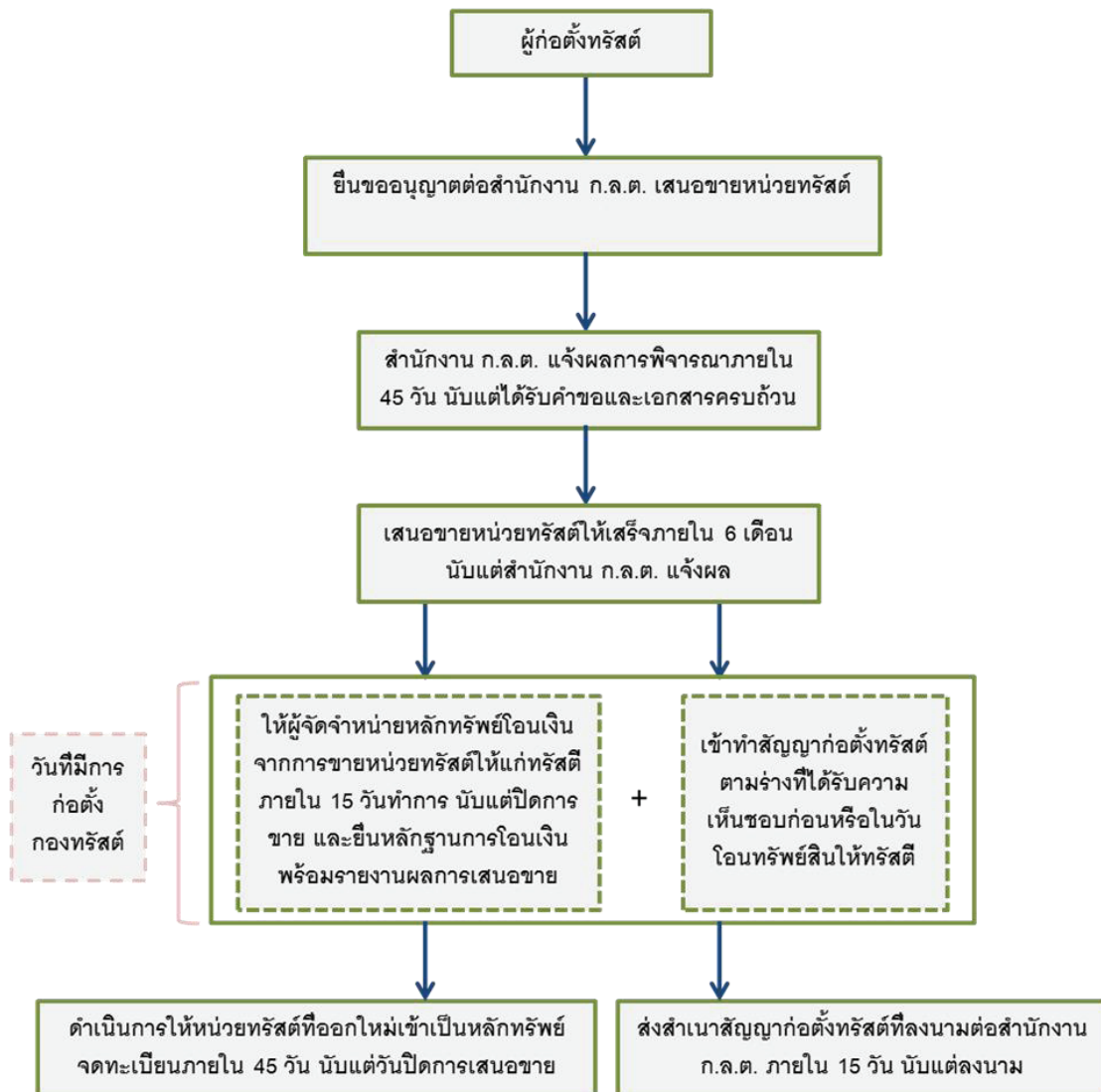
7.1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป แต่จะเป็นการเสนอขายให้ลูกค้าเฉพาะรายหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

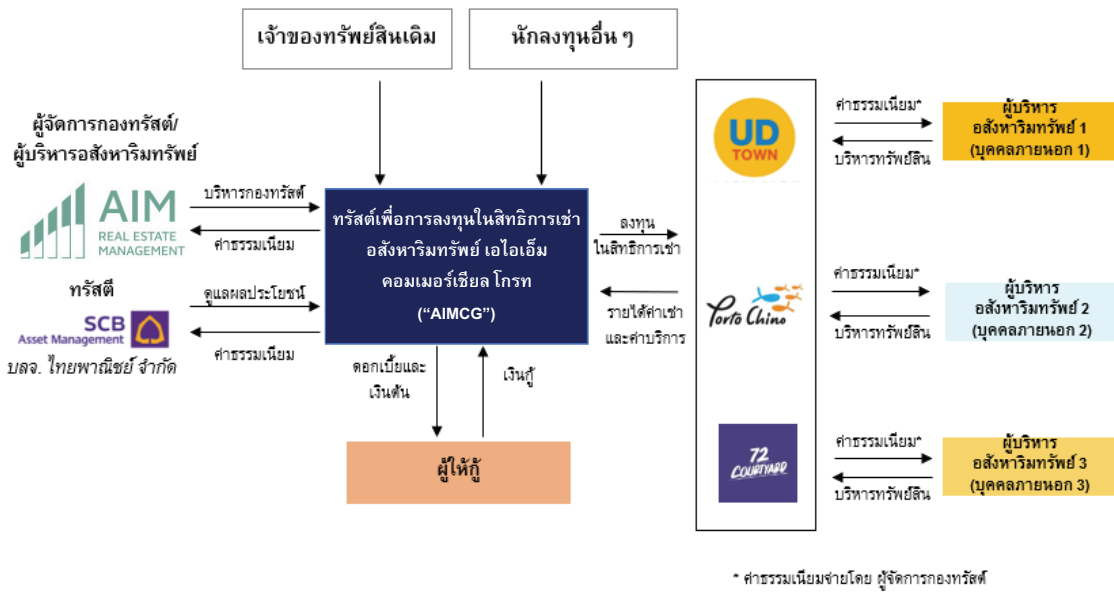
ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการนำทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 โครงการดังกล่าว ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และให้ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดี-แลนด์ เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางส่วนในแต่ละโครงการเพื่อไปบริหารเอง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง อุดรพลาซ่า เซซซูโซติ และ ดี-แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับทรัพย์สินในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ตามลำดับ เพื่อดำเนินการบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แผนภาพกระบวนการในการก่อตั้งทรัสต์



ทั้งนี้ กองทรัสต์จะก่อตั้งในวันที่ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์

โครงสร้างของกองทุนทรัสต์ AIMCG สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



7.1.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และจะเข้าเป็น “ผู้จัดการกองทุน” เมื่อมีการก่อตั้งกองทุนแล้ว) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)
<p>ลักษณะของกองทุนและกลไกการบริหาร</p>	<ol style="list-style-type: none"> ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล-ชีลด์ โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMCG เป็นกองทุนตามพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจเป็นกองทุนที่จะรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทุน โดยผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการเพื่อให้กองทุนได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพโดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุน และเงินสด (ถ้ามี) กองทุนนี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทุนสินที่อยู่ใต้อำนาจจัดการของทรัสต์

	<ol style="list-style-type: none"> 3. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง 5. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
<p>ชื่อ อายุ ประเภท และ วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMCG 2. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ 3. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน และกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 4. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพ.ร.บ.ทรัสต์ฯแล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะ

	<p>ดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ข้อกำหนดทั่วไป</p> <p>(ก) เมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า</p> <p>(ข) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะแนะนำทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า</p> <p>6. การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</p>
<p>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</p>	<p>1. ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>2. ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกันการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว</p>

	<p>นอกจากนี้ ทรัสต์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัสต์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p>
หน่วยทรัสต์	<p>แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กันเรียกว่า หน่วยทรัสต์ โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ คือ ไม่เกิน 10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่มีการเพิ่มทุนจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น</p>
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	<p>1. เหตุในการเพิ่มทุน ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none">(ก) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัสต์สินหลัก หรือลงทุนในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัสต์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม(ข) เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัสต์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

	<p>(ค) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(ง) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(จ) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ฉ) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(ช) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของ สำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>2. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียด เพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญา และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา</p>
--	--

	<p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
<p>การลดทุนชำระแล้ว ของกองทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
<p>เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</p>	<p>1. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณี ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) เป็นการลดทุนชำระแล้วตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ข) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว (ค) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว (ง) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุที่ต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ (จ) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ <p>2. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยต้องเป็นการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำกว่าเท่านั้นและมีกระบวนการลดทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย</p>
<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน</p> <p>2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์</p>

	<p>โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>4. ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3</p> <p>5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด</p> <p>6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญากำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญา ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์หรือ</p>
--	---

	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>12. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การโอนหน่วยทรัสต์</p>	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p>1. การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุม ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์</p>

	<p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยในกรณีที่เป็นกรณืได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณืใดกรณืหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</p> <p>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว ยังต้องเป็นกรณืที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น</p> <p>5. การลงทุนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามข้อ (ข) และในกรณืที่เป็นกรณืขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ค)</p>
--	---

	<p>(ข) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 5. ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(2.1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(2.2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (2.1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(2.3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (2.1) หรือ (2.2)</p> <p>การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย</p> <p>(3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (1) หรือ (2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) หรือ (2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สุดที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย</p> <p>(ค) ในกรณีที่เป็น การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (ข)</p>
--	---

	<p>บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่ กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (ข) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว</p> <p>(1.2) ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนอนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำ สัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมี ข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อ การตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none">1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น <p>(2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท ตามข้อ (ข) (2) หรือ (3) ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนอนุมัติการลงทุน ดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือ หุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้</p> <p>(2.1) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว</p> <p>(2.2) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมี ผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว</p> <p>(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถ ดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (ข) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่ กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการ กำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดในดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ อัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของ กองทรัสต์เท่านั้น</p> <ol style="list-style-type: none">(1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้อง ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์(2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (1) ให้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
--	---

	<p>(2.1) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</p> <p>(2.2) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง</p> <p>(2.3) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว</p> <p>(4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์</p> <p>กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่ง (4) และ (5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (ข) (3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (ข) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น</p> <p>(จ) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (ข) ไม่ว่าจะในรูปแบบใด จะต้อง มีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้</p>

	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า</p> <p>3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนของราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	<p>1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">(ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม(ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์(ค) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไป

	<p>จัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(ง) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(จ) ชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(ฉ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</p> <p>(ช) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(ฌ) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>(ฉ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นที่พอใจของผู้ถือหุ้น</p> <p>กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตาม (ค) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตาม (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) (ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p>
--	---

	<p>5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมบริษัทใดตามข้อ 5 (ข) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 5 (ข) ดังกล่าว (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 5 (ค) (1) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ โดยอนุโลมด้วย</p> <p>6. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ตามข้อ 1 (ข) ทรัสต์จะสอบถามความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังจากการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืมและเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</p> <p>7. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 5 โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 จะกำหนดเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้</p>
<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</p>	<p>1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</p> <p>(ข) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้ง</p>

	<p>ของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ว่าจากกฎบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) <p>(ค) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง</p> <p>(ง) ในกรณีดังนี้ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none">(1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี(2) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด(3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ(4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ <p>(จ) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(ฉ) การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2. ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท (ถ้ามี) จะต้องมี การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>
--	--

	<p>(ก) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้</p> <p>(1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1. โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยของบริษัทดังที่กล่าวในทุกชั้นด้วย</p> <p>(2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1. โดยอนุโลม</p> <p>(ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถือถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p> <p>(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(2) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>ทั้งนี้ สมาคมบริษัทจัดการลงทุน หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2) ด้วย</p> <p>3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ 2 (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>4. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น โดยผู้จัดการ</p>
--	--

	<p>กองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการ เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
<p>การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

	<p>(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</p> <p>(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม 2(ค) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ประกาศที่ ทจ. 20/2561 และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชี (ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยการหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปี</p>

	<p>บัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ตามข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>4. หลักเกณฑ์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)</p>

	<p>(ข) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)</p> <p>(ค) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(ฉ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีกกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>4. การประชุมวิสามัญจะจัดให้มีขึ้นเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p> <p>7. ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
--	---

	<p>และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้</p> <p>8. การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระ นั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</p> <p>9. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>10. เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน<ul style="list-style-type: none">(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
--	--

	<p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(8) การเลิกกองทรัสต์</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์และมีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่</p>

	<p>เป็นไปตามเกณฑ์ดังกล่าว รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น</p>
<p>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none">1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศที่ กร. 14/25552. การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งวันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามให้เป็นไปตามประกาศที่ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้<ol style="list-style-type: none">(ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (ข) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้(ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none">(1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none">- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่

	<ul style="list-style-type: none">- มีมาตรการป้องกันการลวงข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว <p>(2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ค) ให้ทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว</p> <p>(ง) ให้ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่นตาม (ข) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(จ) ให้ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่</p> <p>(ฉ) ให้ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น</p> <p>4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>5. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้</p>
--	--

	<p>ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>6. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>7. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหุ้นทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
<p>การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์</p>	<p>ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้</p>
<p>การแต่งตั้ง เงื่อนไข และวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์</p>	<p>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ว่าด้วยเรื่องการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>2. เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล (ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี (ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

	<p>(จ) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์</p> <p>3. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</p> <p>4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>ความเป็นอิสระของ ทรัสต์และความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ ของทรัสต์</p>	<p>1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>2. หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่เจ้านาย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</p> <p>3. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่</p>

	<p>จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่การจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น 3. ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
<p>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

	<p>(ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช .29/2555</p> <p>(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</p> <p>2. ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย</p>
<p>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดย</p> <p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้แก่</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p>

	<p>(ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(จ) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p>
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	<ol style="list-style-type: none">1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์

	<p>6. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาที่มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญาฉบับนี้ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</p>
<p>การเลิกกองทรัสต์</p>	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้านบาท) หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ 4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ 5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 6. กรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ 7. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

อนึ่ง การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

7.1.4 ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอคู่มือสำเนาสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคู่มือสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ตั้งแต่เวลา 9.00 -17.00 น. โดยมีรายละเอียดการติดต่อ ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดตามข้อ 8.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์)
- ทรัสต์ (รายละเอียดตามข้อ 9.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์)

8. ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัท จำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2561 โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท และทุนชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท อีเทคโนโลยีสันไซน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนียทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105561149881
โทรศัพท์	02-254-0441-2
โทรสาร	02-254-0443
Website	www.aimrm.co.th
Email	info@aimrm.co.th compliance.d@aimrm.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไซน์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	นายธนัชชัย สันติชัยกุล นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ นายไพสิฐ แก่นจันทร์

	เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์วัต
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ รวมเป็นสองคน
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ที่มา: BOL

ข้อมูล ณ วันที่ : 27 พฤษภาคม 2562

8.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไซน์ แคปิตอล จำกัด ¹	99,997	99.9970
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ	1	0.0010
3	นายพงษ์ธร สุจิรินทร์	1	0.0010
4	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	1	0.0010
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ: ¹ บริษัท อีเทคโนโลยีสันไซน์ แคปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ร้อยละ)
1	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ	9,900	49.50
2	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	9,900	49.50
3	เรืออากาศโท ศุภกร จันทศาสตร์วัต	100	0.50
4	นางสาวสุภาณี จันทศาสตร์วัต	100	0.50
รวม		20,000	100.00

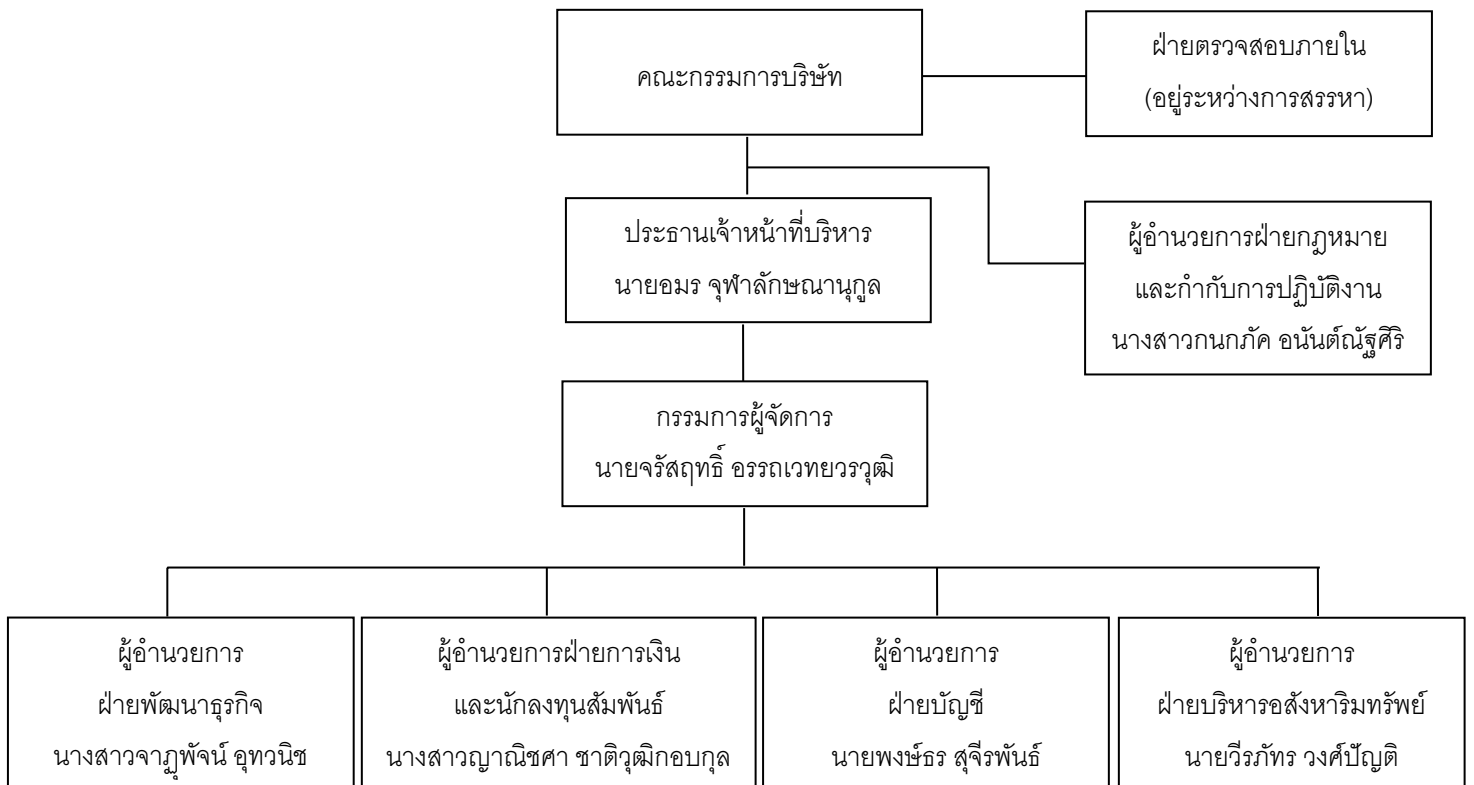
8.3 โครงสร้างการจัดการ

8.3.1 โครงสร้างการบริหารจัดการ

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ข้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัทฯ

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ (1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2) ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (3) ฝ่ายบัญชี (4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (5) ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน และ(6) ฝ่ายตรวจสอบภายใน (บุคคลภายนอก) ดังนี้

แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ : 27 พฤษภาคม 2562

8.3.2 คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 คน ดังนี้

- | | | |
|----|------------------------------|------------------------------|
| 1. | นายธนะชัย สันติชัยกุล | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. | นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล | กรรมการ |
| 3. | นายไพสิฐ แก่นจันทร์ | กรรมการ |
| 4. | เรืออากาศโท ศุภกร จันทศาสตร์ | กรรมการอิสระ |
| 5. | นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท : นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ รวมเป็นสองคน

ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหารจำนวน 7 คน ดังนี้

- | | | |
|----|------------------------------|---|
| 1. | นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. | นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ | กรรมการผู้จัดการ |
| 3. | นางสาวญาณิศา ซาติวุฒิกอบกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 4. | นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี |
| 5. | นางสาวกนกภัค อนันต์ธัญศิริ | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน |
| 6. | นางสาวจากุพัจน์ อุทวนิช | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| 7. | นายวีรภัทร วงศ์ปัญญา | ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ |

ทั้งนี้ รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของ กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการ

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
1	นายธนะชัย สันติชัยกุล	ประธานกรรมการและ กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชี (ต้นทุน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - สาขาวิชาที่บัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 2545 - หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.รุ่นที่ 11) สถาบัน พระปกเกล้า - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน (วตท.รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 	<p>บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2560 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2560 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท สปริงนิวส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด กรรมการ (2559 – 2561)</p> <p>บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 – ปัจจุบัน)</p> <p>กลุ่มอุตสาหกรรมกรรมการพิมพ์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ปรึกษา (2555 – ปัจจุบัน)</p> <p>วิชาชีพบัญชีด้านผู้ทำบัญชี สาขาวิชาที่บัญชี ในพระบรม ราชูปถัมภ์ กรรมการ (2555 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 18/2002 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 – 2558) บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (2561 – ปัจจุบัน)
2	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2559 – ปัจจุบัน) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2557 – 2559) ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 – 2557) บริษัท ดิจิตอล ออนป้า จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 – 2546)
3	นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ	- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University Michigan สหรัฐอเมริกา	บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (2556 – ปัจจุบัน) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2560 – ปัจจุบัน) Hospitality Advisory Services (Thailand) Principal (2553 - 2559)

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท Political Science Western Michigan University Michigan สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี รัฐศาสตรมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - นักบริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม รุ่น 1 (น.ม.ศ. 1) - Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008 Cornell University สหรัฐอเมริกา - Risk Management Committee Program (RMP) 4/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - Role of Compensation Committee Program (RCC) 18/2014 - Role of Nomination and Governance Committee Program (RNG) 6/2014 - Advance Audit Committee Program (AACP) 13/2013 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	<p>Marriott Hotels & Resorts Asia <i>Chief Representative Hotel Development Thailand (2553 – 2555)</i></p> <p>TCC Hotel Group & TCC Land Development <i>SEVP & Chief Investment/Operation Officer (2550 – 2552)</i> บริษัท ดีเอราวิชั่นกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) <i>รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ธุรกิจโรงแรม (2539 – 2549)</i></p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ เจ.เอฟ. ธนาคม จำกัด <i>ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุน (2538-2539)</i></p> <p>บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ทีเอสโก้ จำกัด (มหาชน) <i>ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (2531-2538)</i></p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
4	เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์วัต	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี เกษศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<p>บริษัท ฟูไฟร์ที จำกัด ที่ปรึกษา (2553 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2560 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2549 – 2553)</p> <p>บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2545 – 2549)</p> <p>บริษัท เงินทุนสินเอเชีย จำกัด (มหาชน) Assistant Vice President (2542 – 2545)</p> <p>บริษัท คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเตด ผู้จัดการ (2541 – 2542)</p>
5	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทयरุฒิ	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) (เกียรตินิยม) สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา - Diploma in Finance University of California Berkeley สหรัฐอเมริกา 	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2560 – ปัจจุบัน)</p> <p>กรรมการผู้จัดการ (2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 – 2559)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2555 – 2558)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD) 	ธนาคาร ชุมิตโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2550 – 2555)

ผู้บริหาร

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD) 	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจमेंท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจमेंท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2557 – 2559)</p> <p>ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 – 2557)</p> <p>บริษัท ดิจิตอล ออนป้า จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 – 2546)</p>
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	กรรมการผู้จัดการ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) (เกียรตินิยม) สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา - Diploma in Finance University of California Berkeley สหรัฐอเมริกา 	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจमेंท์ จำกัด กรรมการ (2560 – ปัจจุบัน)</p> <p>กรรมการผู้จัดการ (2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจमेंท์ จำกัด ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 – 2559)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD) 	<p>ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2555 – 2558) ธนาคาร ชุมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น</p> <p>ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2550 – 2555)</p>
3	นางสาวญาณิศา ซาดิวุฒิโกบกุล	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและ นักลงทุนสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Massachusetts Boston สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการบัญชีและการบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ University of Massachusetts Boston สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ (เกียรตินิยมอันดับ 1) สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Certificate in Investor Relations 2018 โดยสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย 	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (ก.ย. 2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (ม.ค. 2559 - ส.ค. 2559)</p> <p>ธนาคาร ชุมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น</p> <p>ผู้อำนวยการ – นักวิเคราะห์สินเชื่ออาวุโส (เม.ย. 2558 – ม.ค. 2559)</p> <p>ธนาคารอาร์ เอช บี จำกัด</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ (ก.ย. 2557 – เม.ย. 2558)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				<p>ผู้ช่วยผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (ก.พ. 2557 – ก.ย. 2557)</p> <ul style="list-style-type: none"> ร่วมจัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ นำเสนอรายงานการเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้ วางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ ประสานงานและติดตามการดำเนินการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ของกองทรัสต์ วางแผนงานนักลงทุนสัมพันธ์ประจำปี จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และสื่อสารแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบัน นักลงทุนรายบุคคล นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจ ภายใต้แนวทางและข้อปฏิบัติในการเปิดเผยข้อมูล ดูแลกลุ่มลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน วิเคราะห์ข้อมูลทาง

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				ธุรกิจและการเงินของลูกค้า วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ให้คำแนะนำและนำเสนอผลิตภัณฑ์ทางการเงินและบริการของธนาคาร ซึ่งครอบคลุมถึงการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดเงินและตลาดทุน
4	นายพงษ์ธร สุจิ้วพันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช 	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (ต.ค. 2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (ก.ย. 2558 - ก.ย. 2559)</p> <p>บริษัท อาราเม็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (เม.ย. 2557 - ส.ค.2558)</p> <p>บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส (ต.ค.2544 - ก.พ. 2554)</p> <ul style="list-style-type: none"> • จัดเตรียมข้อมูลปิดงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีเพื่อรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ • สอบทานรายงานภาษีต่าง ๆ ในแต่ละเดือนเพื่อนำส่งสรรพากร • จัดเตรียม ม.ง.ด 50 และ ม.ง.ด 51

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				<ul style="list-style-type: none"> คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ดีตามอัตราที่กำหนด ตรวจสอบรายการการจ่ายเงิน และรายการรับเงินประจำเดือน
5	นางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ณัฐศิริ	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี นิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เนติบัณฑิต สำนักงานอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ประกาศนียบัตรหลักสูตรว่าความ สำนักงานฝึกอบรมวิชาว่าความ วุฒิปัตรหลักสูตรการบริหารความเสี่ยงองค์กร รุ่นที่ 9 คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร Company Secretary Program รุ่นที่ 98/2019 สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน (พ.ศ. 2562 – ปัจจุบัน)</p> <p>ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เชี่ยวชาญอาวุโส ฝ่ายบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ สายงานลูกค้ารายย่อย (ก.ย. 2561 - ก.พ. 2562)</p> <p>บริษัท เอซีเอส เซอร์วิสซิง (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกำกับดูแลธุรกิจและบริหารความเสี่ยง (ก.ย. 2560 - ก.ย. 2561)</p> <p>บริษัท อีซูซู มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด รองกรรมการผู้จัดการทั่วไป ฝ่ายบริหารความเสี่ยง (ม.ค. 2559 - มี.ค. 2560)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				บริษัท ยูไนเต็ด เทเลคอม เซลล์ แอนด์ เซอร์วิสซิง จำกัด ผู้จัดการฝ่ายบริหารนิติกรรมสัญญา (ธ.ค. 2557 – เม.ย. 2559)
6	นางสาวจุกุพันธ์ อุทวนิช	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์และการเงิน Curtin University of Technology ออสเตรเลีย - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (การเงิน, การคลัง, การค้าระหว่างประเทศ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (พ.ย. 2560 – ปัจจุบัน)</p> <p>ธนาคาร ซุมิโตโม มิตซูบิ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น, สาขากรุงเทพฯ ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (ต.ค. 2547 – ต.ค.2560)</p> <p>ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์อาวุโส (ม.ค. 2545 – ต.ค.2547)</p> <ul style="list-style-type: none"> • จัดทำบลงทุน การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และแบบจำลองทางการเงิน (Financial Model) และการประมาณการทางการเงิน (Financial Projection) • จัดหาแหล่งเงินทุนและเงินกู้ที่เหมาะสมพร้อมทั้งจัดหาเครื่องมือและผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสม และเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงิน ภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อสร้างมูลค่าสูงสุดกับกิจการ

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				<ul style="list-style-type: none"> ควบคุมการเบิกจ่ายให้เป็นไปตามประมาณการ ให้คำปรึกษาด้านการเงินกับกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ในอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า คอมมูนิตี้ มอลล์ และการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
7	นายวีรภัทร วงศ์ปัญญา	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาอาชีวอนามัยและความปลอดภัย มหาวิทยาลัย สุโขทัยธรรมาธิราช ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ก.พ. 2561 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด ผู้จัดการฝ่ายวิศวกรรมและบริหารอาคาร (ธ.ค. 2551 - ม.ค. 2561)</p> <p>บริษัท แมทเทล กรุงเทพ จำกัด ผู้ตรวจสอบระบบสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย (มิ.ย. 2550 - ธ.ค. 2551)</p> <p>บริษัท รมฉัตร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด วิศวกรโครงการ (พ.ย. 2549 - พ.ค. 2550)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				<ul style="list-style-type: none"> ควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาต่อกองทรัสต์ กำกับดูแลการบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน ร่วมตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สิน (Due Diligence) เพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ ประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงตรวจสอบความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สิน และสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินวางแผนดำเนินงานและควบคุมงบประมาณการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน ออกแบบ วางแผนพื้นที่ ควบคุมโครงการก่อสร้างและการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการระบบกายภาพอาคาร วิเคราะห์และประเมินผล ประสิทธิภาพการทำงานของระบบประกอบอาคาร ค่าการใช้พลังงาน/ระบบสาธารณูปโภค

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				<ul style="list-style-type: none">จัดทำและตรวจสอบสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการงาน บำรุงรักษาอาคาร และสัญญาก่อสร้าง/ปรับปรุงพื้นที่

8.3.3 คณะกรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จัดการกองทรัสต์ : นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวุฒิ รวมเป็นสองคน

8.3.3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผลและเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) กรรมการอิสระและกรรมการอื่นจากภายนอก มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการรายหนึ่งรายใด หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการรายเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอ แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

- (8) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และระบบการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น
- (4) พิจารณาอนุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (6) พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์
- (7) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- (8) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์
- (9) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (10) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (11) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม
- (12) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
- (13) พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท
- (14) คัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

8.3.3.2 กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 2 คน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์)
 - (ข) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
 - (ค) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
 - (ง) ไม่เป็นคู่สมรส ญาติสนิท หรือบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - (จ) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
 - (ช) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
 - (ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วน

- ร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย
- (ฉ) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ของฝ่ายบริหาร
- (ฅ) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (จ) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ฉ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (ช) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (ก) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
- (ข) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

8.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

(1) หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

- (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

- (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัสต์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (ค) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือ การปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้ บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่าง เหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติม ใน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 2. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การ ทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการ จัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยง ด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้ มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้ หมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือ ตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป

- (ข) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ฅ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (ง) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ชื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขอ

อนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- (ฐ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในหน้าที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงาน ต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศที่ สช. 29/2555

(2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมาย เป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง

มาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้
ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับ
การดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมี
คุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้ง
การตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้
เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ.
ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ
พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ
การประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการ
ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไป
อย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติ
หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
2. มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการ
ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

3. ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (ก) (1) (2) (3) (4) และ (9)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศที่ สช. 29/2555

- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ง) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

- (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
- (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)
- (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นกรเข้าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

- (13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุง อาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (ช) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (ซ) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

- (ญ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี อย่างไรก็ตามในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ฎ) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า
- (ฐ) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก
- (3) **หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)**

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์¹

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

หมายเหตุ: /1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำรงตนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทำการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อดำเนินงานบางส่วน

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้

การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแล
ให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุม
การเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

(2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง
ต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือ
กำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ใน
กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่
เป็นที่น่าพอใจ

(4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมี
ประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการ
ปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องใน
ระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ
กองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบ
การควบคุมการปฏิบัติงาน

(5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการ
กระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง
ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ราย
นั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการ
กู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้
ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(ข) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้
ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณ
ประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย
เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือน
และแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้
โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบ
จากทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่ม
มูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์
ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยง
จากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และ
ควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้
เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภท
ธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือ
ความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ
ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสม
ตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการ
บำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียง
ได้กับอุตสาหกรรม

- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
2. ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ
3. มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

8.5 การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่างๆ มีความเป็นอิสระ มีระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์โดยประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ (1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2) ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (3) ฝ่ายบัญชี (4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (5) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน และ (6) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานจะครอบคลุมทั้งการบริหารงานของบริษัท และการบริหารงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจว่าจ้างให้บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในบางฝ่ายงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ (ตามที่กล่าวต่อไป) โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

สำหรับหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์ มีดังนี้

8.5.1 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ มีดังนี้

- (1) ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน
- (2) พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยดำเนินการตรวจสอบและสอบถามทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามนโยบายการคัดเลือกที่กำหนดไว้
- (4) ร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องสอบถามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการสอบถามความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สิน ความสมเหตุสมผลของวิธีและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน และมูลค่าประเมินที่คำนวณได้ เป็นต้น
- (5) ร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการทำสัญญาซื้อขายและดำเนินการรับโอนทรัพย์สิน
- (6) พิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามระบบการกำกับดูแลที่กำหนดไว้
- (7) พิจารณาการลงทุนและการจำหน่ายไปของทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์

8.5.2 ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์มีหน้าที่หลักในการบริหารจัดการงบประมาณและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต่อนักลงทุนและประชาชนทั่วไปที่สนใจ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

- (1) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ร่วมกับฝ่ายบัญชีและทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายงานเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้
- (2) วางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม ซึ่งรวมถึง ขนาดเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
- (3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์
- (4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (5) พิจารณาการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์
- (6) รายงานข้อมูลผลประกอบการทางการเงินรวมทั้งประเด็นทางการเงินที่สำคัญต่างๆ ของกองทรัสต์ต่อผู้บริหารและกรรมการบริษัทในทุกไตรมาสหรือในเวลานัดสมควร
- (7) จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลเบื้องต้นของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน และแผนการดำเนินงานในอนาคต เป็นต้น เพื่อสื่อสารแก่ผู้ถือหุ้นราย นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายบุคคล นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจ โดยอยู่บนหลักการของความเท่าเทียม โปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน ภายใต้แนวทางและข้อปฏิบัติในการเปิดเผยข้อมูล
- (8) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนแนะที่เกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก จากนั้นจึงนำเสนอต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงานและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อร่วมหาทางดำเนินการแก้ไขและชี้แจงต่อผู้ร้องเรียนต่อไป

8.5.3 ฝ่ายบัญชี

ฝ่ายบัญชีมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนั้น ยังร่วมกับฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าเช่า/บริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการจ่ายชำระหนี้ของกองทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่รับผิดชอบของฝ่ายบัญชี มีดังนี้

- (1) จัดให้มีรายงานทางการเงินประจำไตรมาส และประจำปีของกองทรัสต์ภายใต้การจัดการซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- (2) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้สำหรับกองทรัสต์
- (3) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุนตามกฎหมายเกณฑ์ที่กำหนด

- (4) คำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามอัตราที่กำหนด
- (5) ดำเนินการจ่ายชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์
- (6) จัดเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตลอดจนติดตามทวงถามค่าเช่าที่ค้างชำระพร้อมทั้งจัดทำรายงานหนี้คงค้างประจำเดือน
- (7) การจัดทำรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์
- (8) การจัดทำบัญชีแยกประเภทประจำเดือนด้านรายได้ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำของกองทรัสต์

ตารางสรุปการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับจ้าง

ลักษณะงาน	ฝ่ายบัญชี	ผู้รับจ้าง	หมายเหตุ
(1) การจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ประจำไตรมาส และประจำปี	✓		-
(2) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้สำหรับกองทรัสต์	✓		-
(3) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	✓		-
(4) การคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์	✓		-
(5) ดำเนินการจ่ายชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์	✓		-
(6) การจัดเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมทั้งจัดทำรายงานหนี้คงค้างประจำเดือน	✓		ฝ่ายบัญชีตรวจสอบและกระทบยอดกับข้อมูลที่ได้รับเพื่อให้มั่นใจว่าถูกต้องครบถ้วนและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อติดตามหนี้คงค้าง
(7) การจัดทำรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์	✓		-

ลักษณะงาน	ฝ่ายบัญชี	ผู้รับจ้าง	หมายเหตุ
(8) การจัดทำบัญชีแยกประเภทประจำเดือน ด้านรายได้ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำ ของ กองทรัสต์	✓		-

8.5.4 ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ เป็นผู้ดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ และ ดำเนินการจัดหาให้มีผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

รายละเอียดของหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

- (1) จัดให้มีการซ่อมบำรุง และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการจัดหารายได้ ตลอดจนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพแวดล้อมให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยสวยงาม
- (2) ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้งานทรัพย์สินดังกล่าวได้ตามปกติ
- (3) วางแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ โดยดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรมชาติจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลเกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า
- (5) ดำเนินการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระที่ได้รับแจ้งจากฝ่ายบัญชี รวมถึงการออกหนังสือติดตามทวงถามหนี้
- (6) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการขอหรือ ต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- (7) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (8) ประสานงานกับฝ่ายพัฒนาธุรกิจ เพื่อตรวจสอบทรัพย์สินกรณีที่กองทรัสต์มีแผนการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (9) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนะที่เกี่ยวกับการให้บริการจากผู้เช่า

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นผู้ดำเนินการแทน โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล และควบคุมอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะมีการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

โดย “ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)” หมายถึง ผู้รับช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างจากผู้จัดการกองทรัสต์

ตารางสรุปการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

ลักษณะงาน	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)	หมายเหตุ
(1) จัดให้มีการซ่อมบำรุง และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมต่อการจัดหารายได้		✓	-
(2) ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้งานทรัพย์สินได้ตามปกติ		✓	-
(3) วางแผนการตลาด/กลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์	✓		ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดเตรียมและนำเสนอข้อมูลให้แก่ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการวางแผนการตลาด และกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
(4) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์	✓	✓	-
(5) ดำเนินการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระที่ได้รับแจ้งจากฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงการออกหนังสือติดตามทวงถามหนี้	✓	✓	กรณีลูกค้าทั่วไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เป็นผู้ติดตาม

ลักษณะงาน	ฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)	หมายเหตุ
			กรณีลูกค้าที่ต้องติดตามเป็นกรณีพิเศษ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตาม
(6) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า		✓	-
(7) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	✓		-
(8) ประสานงานกับฝ่ายพัฒนาธุรกิจเพื่อตรวจสอบทรัพย์สิน เมื่อกองทรัสต์มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม	✓		ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์กับฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมตรวจสอบทรัพย์สิน
(9) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการจากผู้เช่า	✓		

8.5.5 ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนเป็นศูนย์กลางในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล รวมถึงดูแลเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน มีดังนี้

- (1) กำกับดูแลให้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ภายใต้การบริหารมีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (2) ตรวจสอบและให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรม และ/หรือ สัญญาใดๆ ในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ภายใต้การบริหารให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน

ตรวจสอบข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความครบถ้วน ถูกต้อง และการมีผลบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิและ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง

- (3) ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยร่วมตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวข้องหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (5) กำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารมีการเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวที่จำเป็นต่อบริษัท ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของข้อมูล (ถ้ามี) เพื่อให้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลติดตามคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร และควบคุมดูแลการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้อง
- (6) ดำเนินการแจ้งเตือนและรวบรวมข้อมูลจากแต่ละฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (7) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ตลอดจนจดบันทึกรายงานการประชุม
- (8) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือกองทรัสต์ รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ โดยให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (9) ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่บริษัทจะว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างสมบูรณ์
- (10) ประสานงานกับฝ่ายการเงินและนักลงสัมพันธ์ในการรับเรื่องร้องเรียนและ/หรือข้อเสนอนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการข้อร้องเรียน (หากจำเป็น) เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข ปรับปรุง หรือ ชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน
- (11) ดำเนินการจัดการเมื่อมีกรณีพิพาทเกิดขึ้น
- (12) (12) ดำเนินการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งเหตุในการขอมติเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

8.5.6 ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้ตรวจสอบภายในได้รับการแต่งตั้งโดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ รายละเอียดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้

- (1) กำหนดแผนงานการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ ในทุกต้นปี
- (2) ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และนำเสนอต่อรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระเพื่อพิจารณาโดยตรงเพื่อความโปร่งใสในการกำกับดูแล
- (3) ติดตามการแก้ไข/การตอบสนองจากฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องที่ตรวจพบ รวมทั้งจัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
- (4) สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน
- (5) มีหน้าที่สอบทานการทำงานของฝ่ายงานภายในทุกฝ่าย ตามแผนการตรวจสอบที่คณะกรรมการอิสระได้ให้ความเห็นชอบ และเข้าตรวจหน่วยงานต่างๆ ตามตารางการตรวจสอบ ติดตามการแก้ไขปัญหาการควบคุมภายใน รวมถึงให้คำแนะนำฝ่ายงานต่างๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและลดค่าใช้จ่าย และประสานงานอย่างใกล้ชิดกับ กรรมการอิสระ และ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ จะว่าจ้างบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ความชำนาญ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างสมบูรณ์ รวมทั้งจะดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระและคณะกรรมการบริษัท

8.6 นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ดังนี้

8.6.1 นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

8.6.1.1 การลงทุนโดยตรง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามประกาศที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประกาศ และ/หรือ ที่จะประกาศกำหนดหรือที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

8.6.1.2 การลงทุนโดยอ้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ซึ่งเป็นไปตามประกาศอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2) และในกรณีที่มีการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 3)
 - (2) ผู้ขออนุญาตแสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนด แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
 - (3) มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 4) (1) และ (2)
- 1) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตาม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - (2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ขออนุญาต ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (ก) หรือ (ข)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ดของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

- (3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (1) หรือ (2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) หรือ (2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

- 2) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตาม ข้อ 2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

- (2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2) (2) หรือ (3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่

จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 2) ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีการไต่ถามกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (1) ไว้อย่างชัดเจนซึ่งรวมถึง

(ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณา ของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน

(ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

(ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติ

ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์

- (5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้
เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือ
เปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การ
ให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่ง (4) และ (5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 2) (3) ที่ถูกถือหุ้น
โดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนสิทธิออกเสียง
ทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

- 4) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้น
ของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้
- (ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือ
หุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อ
ต่อราคาอสังหาริมทรัพย์
- ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2) เป็นทอด ๆ การประเมิน
มูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย
- (ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้
ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์
- (2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็น
ทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย
สมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่
เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- สมาคมบริษัทจัดการลงทุนตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่
ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนา
ธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการ
ประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (2) ด้วย

8.6.2 นโยบายการจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายพิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากความสมเหตุสมผลและราคา รวมทั้งตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ของกองทรัสต์ภายหลังการจำหน่ายไป ไม่ให้คงเหลือต่ำกว่า 500 ล้านบาท ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือเป็นไปตามประกาศอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือที่ได้อัปเดตเพิ่มเติม

8.6.3 นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักเพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก เพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดดังต่อไปนี้

- ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้
 - 1) พันธบัตรรัฐบาล
 - 2) ตั๋วเงินคลัง
 - 3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - 4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - 5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - 6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก
 - 7) ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
 - 8) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วย

- ลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
- (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นเป็นนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
- (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- 9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- 10) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
- (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- 11) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- 12) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

- ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

8.6.4 นโยบายการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8.6.5 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส

สำหรับการจัดการโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการจัดการเงินทุนสำหรับกองทรัสต์ โดยฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทจะเป็นผู้ดูแลจัดการให้กองทรัสต์มีการจัดหาเงินทุนจากแหล่งที่เหมาะสม มีโครงสร้างทางการเงินที่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากทรัสต์ ซึ่งระบบการจัดการเงินทุนสำหรับกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอรายละเอียดความต้องการในการใช้เงินทุนให้ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาความเหมาะสมของความต้องการในการใช้เงินทุน ผลกระทบต่อภาพรวมโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ และตรวจสอบหลักเกณฑ์การจัดหาเงินทุนตามที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
2. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาทางเลือกต่างๆ ในการจัดหาเงินทุน และจัดทำแผนงานการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม โดยปฏิบัติตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุน ซึ่งได้แก่
 - 2.1 ขั้นตอนการจัดหาเงินทุนจากการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

- 2.2 ขั้นตอนการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน
- 2.3 ขั้นตอนการจัดหาเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้ (Debenture)

8.7 นโยบายการปฏิบัติและให้ความร่วมมือกับทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์จัดทำข้อตกลงการปฏิบัติร่วมกัน โดยมีขอบเขตข้อตกลงในการทำรายการคำสั่งซื้อ/ขายหลักทรัพย์ จัดเก็บหลักทรัพย์ และรายการคำสั่งส่งมอบหลักทรัพย์ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดส่งข้อมูลที่สำคัญให้ทรัสต์ เช่น การรับ/ส่งข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเพื่อให้ทรัสต์รับรอง ทั้งนี้ หากทรัสต์มีการร้องขอเข้ามาตรวจสอบเอกสาร ตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงเรื่องต่างๆ เพื่อให้ทรัสต์มั่นใจในการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ว่าได้ดำเนินการต่างๆ เป็นไปการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความยินดีในการให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามข้อร้องขอดังกล่าวขอทรัสต์ทุกประการ

นอกจากนี้ ทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบรายได้ ค่าใช้จ่าย ตลอดจนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเสียภาษี รายการการลงทุนในทรัพย์สิน การลงทุนอื่นๆ และรายการอื่นๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้รายละเอียดกิจกรรมประเภทรายงาน รอบระยะเวลาที่ต้องรายงานต่อทรัสต์

8.8 ระบบงาน

เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีระบบงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพ ดังนี้

8.8.1 ระบบการบริหารงานของกองทรัสต์

8.8.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ผู้สอบทาน: คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน และทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงในเรื่องการลงทุนของกองทรัสต์ ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของ

กองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ หลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ หลังจากนั้น จึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ

2. กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูลเอกสารสิทธิ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น
3. ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
4. ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้ ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)
(กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทรัสต์)
5. ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

8.8.1.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ผู้สอบทาน: คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายกฎหมายและกำกับ การปฏิบัติงาน และทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการกำกับดูแลการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลัก ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้พิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากความสมเหตุสมผลและราคา รวมทั้งตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ของกองทรัสต์ภายหลังการจำหน่ายไป ไม่ให้คงเหลือต่ำกว่า 500 ล้านบาท หลังจากนั้นจึงนำเสนอรายงานเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ
2. กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่า

ทรัสต์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจ

3. ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการจำหน่ายไปยังทรัสต์สินดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)
4. ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปยังทรัสต์สิน

8.8.1.3 การลงทุนในทรัสต์สินอื่นที่มีใช้ทรัสต์สินหลักเพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสด

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้สอบทาน: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเกณฑ์ในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัสต์สินอื่นที่มีใช้ทรัสต์สินหลักเพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ดังนี้

1. ตรวจสอบประเภทของทรัสต์สินอื่นที่ต้องการลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
2. ตรวจสอบอัตราส่วนการลงทุนในทรัสต์สินอื่นให้อยู่ในระดับที่ไม่ทำให้มูลค่าทรัสต์สินหลักมีอัตราส่วนน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัสต์สินรวมของกองทรัสต์ หรือ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
3. มีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

8.8.1.4 การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัสต์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัสต์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ดังนี้

1. สอบทานความครบถ้วนของจำนวนทรัสต์สินที่จำเป็นต้องได้รับการประเมิน
2. สอบทานความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัสต์สิน
3. สอบทานวิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินราคาทรัสต์สิน และราคาประเมินทรัสต์สินที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี

4. สอบทานความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สิน

8.8.1.5 การจัดการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของผู้เช่า

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงการให้บริการและการอำนวยความสะดวก รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า จึงจัดให้มีระบบและขั้นตอนสำหรับผู้เช่าให้สามารถติดต่อ หรือ ร้องเรียนเกี่ยวกับการให้บริการ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ผู้เช่าสามารถติดต่อ หรือ ร้องเรียนต่อฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้โดยตรง ผ่านทางข้อมูลการติดต่อที่ได้แจ้งไว้กับผู้เช่า
2. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุข้อร้องเรียนและแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าเรื่องร้องเรียนดังกล่าวได้ถูกตอบรับและจัดการอย่างครบถ้วน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดให้มีการเข้าพบ หรือ ประชุมร่วมกับผู้เช่าโดยตรงอย่างสม่ำเสมอ

8.8.2 ระบบการจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

8.8.2.1 ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสมกับประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงตามหลักการที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และตามความจำเป็นของแต่ละสถานการณ์
2. ภายหลังการประเมินความเสี่ยง ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ต้องรายงานผลการประเมินความเสี่ยง ความคิดเห็น พร้อมทั้งมาตรการจัดการความเสี่ยงให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อทราบโดยไม่ล่าช้า
3. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ รายงานผลการประเมินให้กับคณะกรรมการบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และตามความจำเป็นของสถานการณ์

4. ในกรณีที่การประชุมคณะกรรมการบริษัทพบปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ที่ประชุมจะแจ้งต่อฝ่ายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการหาข้อมูล เฝ้าติดตาม และ/หรือดำเนินการใดๆ เพื่อร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว
5. คณะกรรมการบริษัทอาจมีมติกำหนดแนวทางแก้ไขหรือบรรเทาความเสี่ยงตามที่เห็นสมควร โดยผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องดำเนินการตามมติของคณะกรรมการ และรายงานผลการปฏิบัติงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะกรรมการบริษัท โดยผ่านฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

8.8.2.2 แนวทางการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
การเปลี่ยนแปลงของสภาพและสถานะของทรัพย์สินก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ความไม่ถูกต้องของข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ • ความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไปเปรียบเทียบกับประมาณการและข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ 	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจเป็นผู้รับผิดชอบและประสานงานกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อการวิเคราะห์และศึกษาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของสภาพและสถานะของทรัพย์สิน และดำเนินการหารือกับที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และ/หรือ หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจจะพิจารณาให้ผู้จำหน่ายทรัพย์สินค้ำประกันการมีผู้เช่า หรือ ตัดสินใจไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยนำส่งแนวทางการจัดการให้คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และขอความเห็นชอบจากทรัสต์ในลำดับต่อไป

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของการขายพื้นที่เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)	โอกาสในการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการจัดทำระบบการหาผู้เช่า ข้อตกลงและกฎเกณฑ์ เพื่อให้การขายพื้นที่เช่ามีความเป็นกลาง และโปร่งใสพร้อมทั้งนำส่ง

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
		<p>รายงานการติดต่อของลูกค้าที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ รับทราบอย่างสม่ำเสมอ</p> <ul style="list-style-type: none"> ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดผลประโยชน์ที่ชัดเจนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(บุคคลภายนอก) เพื่อจูงใจในการขายพื้นที่เช่า ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยการสุ่ม (Surprise Check) เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ
ลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าและมียอดค้างชำระ	โอกาสในการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบประสานงานกับฝ่ายบัญชี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ติดตามทวงถามให้ลูกค้าชำระยอดค้าง โดยออกจดหมายแจ้งเตือน และ/หรือ เข้าพบลูกค้าเพื่อให้ทราบถึงสาเหตุของการชำระเงินล่าช้า และพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสม ในกรณีที่มีการดำเนินคดีตามกฎหมาย ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่ำกว่า หรือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้อย่างมีสาระสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> เกิดความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณ และการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์ สภาพคล่องและความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี จะเป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการรายได้และควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับงบประมาณที่วางแผนไว้ โดยทุกสิ้นไตรมาสและทุกสิ้นปีจะจัดทำรายงานเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้ จากนั้นจึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ในกรณีที่เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในงบประมาณ ประจำปีที่ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะร่วมกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี จะต้องนำเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าวให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติเบื้องต้น ก่อนนำส่งเรื่องให้ทรัสต์เห็นชอบในลำดับต่อไป

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
ข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ไม่ถูกต้อง	รายงานทางการเงินผิดพลาดและขาดความน่าเชื่อถือ	ฝ่ายบัญชีตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ฝ่ายบัญชีจัดทำขึ้นเอง เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ถูกต้องและครบถ้วน

8.8.3 ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

8.8.3.1 การเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ผู้สอบทาน: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
2. ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทบราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
3. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านการดำเนินการดังนี้

1. รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือ นิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 (หก) เดือน เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
2. ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
3. หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนส่งเรื่องให้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการติดตามและตรวจสอบธุรกรรมนั้น ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ทรัสต์ และตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต ประกาศเปลี่ยนแปลง)

8.8.3.2 การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ผู้สอบถาม: คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องครั้งแรกที่เข้าดำรงตำแหน่งต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และรายงานทุกครั้งภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้มีการเปลี่ยนแปลง โดยข้อมูลดังกล่าวจะเก็บไว้ภายในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งเพื่อใช้เป็นข้อมูลป้องกันไม่ให้เกิดกรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมกระบวนการตัดสินใจในการพิจารณาธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

8.8.3.3 การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ผู้สอบถาม: คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ซึ่งตนดำรงตำแหน่งหรือมีส่วนร่วมในการบริหารในบริษัทที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นสาระสำคัญ และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ต่อบุคคลที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์นั้น เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มีขอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี ต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือ ก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

8.8.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

8.8.4.1 ระบบในการคัดเลือกบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้รับผิดชอบหลัก: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้สอบทาน: คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
2. เป็นผู้ที่ไม่มียกเว้นข้อห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมคณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

8.8.4.2 ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

1. เมื่อกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการดังกล่าวให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ กรอกข้อมูลและลงนามใน “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์

3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการจัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของทรัสต์” และ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละครั้ง หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบรายงานทั้ง 2 แบบดังกล่าวข้างต้น
4. หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
5. คณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ ข้อมูลตามข้อ 2 และ 3 เป็นข้อมูลที่ต้องจัดทำตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

8.8.4.3 การคัดเลือก/แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีความประสงค์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่กำหนดขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวได้กล่าวรวมถึงการดำเนินการในเรื่องเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการยกเลิกการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) หรือ อยู่ระหว่างการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน จนกว่าจะสามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มาทำหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม

8.8.4.4 การคัดเลือกผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ผ่านผู้เช่าหลัก

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการว่าจ้างผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ผ่านผู้เช่าหลัก ตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันการขัดแย้งแห่งผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมจัดทำแผนการบำรุงรักษาทรัพย์สินตลอดจนกำหนดนโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละทรัพย์สินตั้งแต่ขั้นตอนสอบทานและพิจารณาการลงทุน

8.8.4.5 การคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสอดคล้องกับที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด กล่าวคือ

1. กองทรัสต์ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เมื่อมีเหตุการณ์ดังนี้
 - (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มา หรือ จำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี
 - (ข) เมื่อครบกำหนด 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (ง) เมื่อทรัสต์ หรือ ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
2. กองทรัสต์ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุก 1 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ในการดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะทำการลงทุน หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะจำหน่ายออกไป หรือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจากภายนอกเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว โดยจะคัดเลือกผู้ประเมินตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการคัดเลือกที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้

8.8.4.6 การคัดเลือกผู้ให้บริการอื่น

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานและฝ่ายบัญชี

ผู้สอบทาน: คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ร่วมกับฝ่ายงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อเป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ อาทิ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี เป็นต้น โดยการคัดเลือกจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้ให้บริการอื่น

นอกจากนี้ ในการดำเนินข้อพิพาททางกฎหมายในนามของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างสำนักงานกฎหมายภายนอกเป็นผู้ดำเนินการแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีหลักเกณฑ์การคัดเลือกสำนักงานกฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ด้านการดำเนินคดีเพื่อเป็นแนวทางในการคัดเลือก

8.8.5 ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

8.8.5.1 ระบบการกำกับกรปฏิบัติงานของฝ่ายงานภายใน

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ผู้สอบทาน: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการกำกับการปฏิบัติงาน ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการศึกษา และรวบรวม กฎหมาย ประกาศ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ได้แก่ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้ง ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเข้าอบรม สัมมนา ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ตามข้อ 1. ให้เป็นปัจจุบัน พร้อมเผยแพร่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานทราบอย่างสม่ำเสมอ
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ของกองทรัสต์ให้ถูกต้องและครบถ้วน โดยตรวจสอบจาก Check List ของข้อมูลที่ต้องทำการเปิดเผยตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ และผู้บริหารมีการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยจัดทำ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งจะดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวรายงานการเปลี่ยนแปลงข้อมูล (หากมี)
5. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของกองทรัสต์จัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์” และนำเสนอให้แก่บริษัท
6. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจัดทำแบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และนำเสนอให้แก่บริษัท

หมายเหตุ ข้อมูลตามข้อ 4, 5 และ 6 นั้นเป็นข้อมูลที่ต้องจัดทำตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

8.8.5.2 ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดังนี้

1. การกำกับดูแลรายเดือน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลการค้างชำระหนี้ของผู้เช่า โดยจะดำเนินการตรวจสอบจากรายงานยอดการค้างชำระที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำขึ้นในทุก ๆ เดือน และตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการจัดทำเอกสารการติดตามหนี้อย่างถูกต้องครบถ้วนหรือไม่

2. การกำกับดูแลรายไตรมาส

(ก) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลกระบวนการหาลูกค้าที่จะมาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในทุก ๆ ไตรมาสจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ของกองทรัสต์ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการดำเนินการอย่างโปร่งใส ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เช่าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยการสุ่มเพื่อตรวจสอบ (Surprise Check) ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

(ข) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อรับฟังการรายงานการให้เช่าทรัพย์สินหลัก สภาพการแข่งขัน และสภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

3. การกำกับดูแลรายปี

(ก) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วนไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากบริษัท และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี

- (ข) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน

4. การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ในการซ่อมแซมทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ

5. การติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ภายหลังจากการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีอำนาจตรวจสอบและควบคุมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ว่าจ้างดังต่อไปนี้

หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใดๆ (หากมี) และการออกไปกำกับภาษี โบนัสหรือเงินชั่วคราว และโบนัสหรือเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (4) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

- (5) บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา
- (6) กำกับดูแลให้มีการประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ให้ความคุ้มครองเพียงพอตามจำนวนและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งระบุของทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (7) พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
- (8) รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่างๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
- (10) จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีตรวจสอบรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (11) จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสภาวะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสภาวะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาส
- (12) จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- (1) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (2) บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) อำนาจความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

หน้าที่ในส่วนการทำการตลาด

- (1) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับคำร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
 - (3) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว
- (ค) เมื่อมีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามสัญญา
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่ได้กำหนดในสัญญา หากพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) กระทำการฝ่าฝืนหรือละเว้นไม่ปฏิบัติตามสัญญาในข้อตกลงที่มีความสำคัญ รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับอำนาจการอนุมัติ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบโดยไม่ล่าช้า เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบในลำดับ

ต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ทรัสต์อาจมีมติหรือกำหนดมาตรการเพื่อจัดการเรื่องดังกล่าวตามที่เห็นสมควร รวมถึงการใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นกรณี ๆ ไป

8.8.6 ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายบัญชี

ผู้สอบทาน: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัดถึง และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และ ปฏิบัติหน้าที่ร่วมกัน กับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ กับทรัสต์” โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่
 - (ก) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดเผยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบัน พร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ

4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5. การเปิดเผยข้อมูลต่อทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และ ปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทรัสต์จะต้องส่งรายงานประเภทต่างๆ ให้ทรัสต์ตามรอบระยะเวลา ที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน จะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบ จากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสต์

8.8.7 ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนประกอบด้วยงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายบัญชี และฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ โดยผู้บริหารของฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการให้มีการจัดการงานในหน้าที่ตามบริษัทกำหนด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการว่าจ้างบุคคลตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนในเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้ โดยผู้บริหารในแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทจะเป็นผู้ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง

8.8.7.1 การควบคุมการจัดเก็บรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบัญชี

ผู้สอบทาน: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายบัญชีดำเนินการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยฝ่ายบัญชีมีระบบในการควบคุมดูแลการดำเนินการดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดังนี้

1. ทุกสิ้นเดือนฝ่ายบัญชีและฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดส่งรายงานภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดไปดังต่อไปนี้
 - รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
 - รายงานต้นทุนค่าเช่าและบริการ
 - รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

- รายงานเงินรับชำระค่าเช่าและค่าบริการ
 - สรุปยอดลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้ง Aging Report และการติดตามหนี้
 - งบทดลอง งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ประจำเดือนของแต่ละทรัพย์สิน
 - บัญชีแยกประเภท ประจำเดือน ด้านรายได้ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำ และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายแต่ละทรัพย์สิน
 - ข้อมูลรายการค้างรับค้างจ่ายและจำนวนเงินที่ต้องโอนระหว่างผู้บริหารทรัพย์สินและกองทรัสต์
 - รายงานพื้นที่เช่า รวมถึงรายละเอียดเงินมัดจำ รายงานสัญญาหมดอายุ รายงานการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รายงานการทำสัญญาเช่าใหม่
 - รายงานการจัดซื้อจัดจ้าง (งานซ่อมแซม บำรุงรักษา)
 - รายงานสถานะการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก
2. ฝ่ายบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับตามข้อ 1. โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ฝ่ายบัญชีจัดทำขึ้นเอง เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้ และการจ่ายเงินของกองทรัสต์ในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน
3. ฝ่ายบัญชีชี้แจงให้ผู้รับจ้างทราบถึงเงื่อนไขการเบิกจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดซื้อจัดจ้าง ค่าบริการ และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการเบิกวงเงินชดเชย โดยฝ่ายบัญชีเป็นผู้ควบคุมให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามเกณฑ์การเบิกจ่าย ดังนี้

การจัดซื้อจัดจ้าง (งานซ่อมแซม บำรุงรักษา)

รายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ต้องขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง มีเงื่อนไขดังนี้ แจ้งฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมใบเสนอราคา (โดยให้แนบข้อมูลการเปรียบเทียบราคาไม่น้อยกว่า 2 รายในการจัดซื้อจัดจ้างแต่ละครั้ง) และส่งเรื่องขออนุมัติงานซ่อมต่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติ (หมายเหตุ กรณีจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องเข้าดำเนินการทันที ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สามารถจะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าดำเนินการทันทีโดยมีการแจ้งกรรมการผู้จัดการของกองทรัสต์ให้ทราบก่อนเริ่มดำเนินการ)

ค่าใช้จ่ายอื่น

สำหรับการเบิกเงินเพื่อชำระค่าบริการ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการเบิกวงเงินชดเชย กำหนดให้ส่วนงานที่ทำเรื่องเบิก ต้องนำส่ง

รายละเอียดค่าใช้จ่าย ผู้รับเงิน จำนวนเงิน และใบเสนอราคาเปรียบเทียบ โดยมีเงื่อนไขการลงนามบนเช็ค และเอกสารการเบิกถอนเงินจากบัญชีที่บริษัทมีอยู่กับธนาคาร รวมทั้งการลงนามในเอกสารต่าง ๆ สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับธนาคาร ตามที่แสดงในตารางอำนาจอนุมัติของบริษัท

4. ฝ่ายบัญชีควบคุมยอดสะสมของค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนดในแต่ละเดือน

8.8.7.2 การจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้เช็คสอบ: คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง และทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถวางแผน ควบคุม วิเคราะห์ และประเมินผลการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี ดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการ และทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง ร่วมกันสอบทานงบประมาณที่จัดทำขึ้น
3. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี ก่อนนำส่งทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
4. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี ดำเนินการบริหารจัดการรายได้ และควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับงบประมาณที่วางแผนไว้
5. ทุกสิ้นไตรมาส ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี ดำเนินการจัดทำรายงานประจำ ไตรมาส เปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้ โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ จากนั้นจึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อรับทราบ/สอบทาน ร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
6. ทุกสิ้นปี ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี ดำเนินการจัดทำรายงานประจำปี เปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในรอบปีบัญชีกับงบประมาณประจำปีที่วางแผนไว้ โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ จากนั้นจึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อรับทราบ/สอบทาน ร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาปรับปรุงหรือทบทวนแผนงานร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องหากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

แตกต่างกับงบประมาณที่วางแผนไว้อย่างมีนัยสำคัญ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาต่อไป

7. ในกรณีที่ผลการดำเนินงานมีความแตกต่างจากงบประมาณ หรือ ผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำรายงานคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) เพื่อนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนเปิดเผยแก่สาธารณะชนต่อไป
8. ในกรณีที่เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในงบประมาณประจำปีที่ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะร่วมกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี ดำเนินการนำเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าวให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อสอบถามและพิจารณาอนุมัติเบื้องต้น ก่อนนำส่งเรื่องให้ทรัสต์เป็นผู้ให้ความเห็นชอบต่อไป

8.8.8 ระบบตรวจสอบและควบคุมภายใน

ผู้รับผิดชอบหลัก: กรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแล และตรวจสอบ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยง เพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี
2. ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี
3. นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในประจำปีเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ
4. ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีที่ได้รับการอนุมัติ และนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง หรือ ผิดกฎระเบียบ หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ

5. กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด
 6. ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไขและนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
 7. ดำเนินการตรวจสอบรายการจัดซื้อจัดจ้างซึ่งฝ่ายบัญชีตรวจสอบจากเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำรายงานส่งให้แก่ฝ่ายบัญชีภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดไป
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

8.8.9 ระบบควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจในการพิจารณาตัดสินใจในการดำเนินการ และประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ผู้เช่าหลัก และผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ เพื่อกำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์การปฏิบัติ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์มีการดำเนินการตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. จัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะเป็นผู้เก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้ และในการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในทะเบียนทรัพย์สิน และตรวจนับทรัพย์สิน รวมทั้งการจัดทำบันทึกเพื่อตรวจนับ เพื่อยืนยันความมืออยู่จริงและครบถ้วนถูกต้องตามรายละเอียดในทะเบียนทรัพย์สิน อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และจัดการแก้ไขและปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จโดยเร็ว
2. ดำเนินการรักษา ซ่อมบำรุง และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จากข้อมูลสนับสนุนที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ภายใต้ความเห็นชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์ โดยแผนการซ่อมบำรุงจะถูกจัดเก็บไว้ที่ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่ดูแลและติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(บุคคลภายนอก) ให้ดำเนินการตาม

แผนการซ่อมบำรุงภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์

3. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ หรือ ตัวแทน จะเข้าตรวจสอบการทำงานที่ดูแลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยไม่มีการบอกกล่าวล่วงหน้า (Surprise Check) เป็นครั้งคราว

กรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว

กรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี มีอำนาจในการพิจารณาตัดสินใจในการดำเนินการต่างๆ พร้อมกำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์การปฏิบัติให้ผู้เช่าหลัก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

1. จัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยจะมอบหมายให้ผู้เช่าหลักร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เป็นผู้จัดทำ และจัดส่งให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบและใช้เป็นข้อมูลในการควบคุมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เมื่อมีการได้มาหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะต้องปรับปรุงข้อมูลและนำส่งให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี ทุกไตรมาส
2. ตรวจสอบ และจัดทำบันทึกการตรวจสอบทรัพย์สิน อย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยจะดำเนินการร่วมกับผู้เช่าหลัก และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อยืนยันความมีอยู่จริงและครบถ้วนถูกต้องตามรายละเอียดในทะเบียนทรัพย์สิน
3. แจ้งให้ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ชี้แจงถึงเหตุผล ในกรณีที่ตรวจพบว่าทรัพย์สินที่ตรวจนับมีความแตกต่างกับทะเบียนทรัพย์สิน เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องดำเนินการปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จโดยเร็ว
4. ดำเนินการรักษา ซ่อมบำรุง และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงของกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี จะแจ้งไปยังผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อกำหนดให้จัดทำแผนการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน และนำเสนอเพื่อขอความเห็นชอบจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี และทรัสต์ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี ยังมีหน้าที่ดูแลและติดตามผู้เช่าหลักและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามแผนการซ่อมบำรุงภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้

8.8.10 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน

ผู้สอบทาน: คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
ฝ่ายงานอื่นที่เกี่ยวข้อง และทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีระบบและขั้นตอนสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สามารถติดต่อ ให้ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนในเรื่องที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ได้โดยตรง สรุปประเด็นสำคัญได้ ดังนี้

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้กลไกในการติดต่อ การแจ้งข่าว และ/หรือ การแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ โดยทางอีเมลแจ้งฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
2. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์เป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน และร่วมกับฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงานดำเนินการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียนและแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ
3. กรณีข้อร้องเรียนไม่มีประเด็น ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงานทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบรวมทั้งคำชี้แจงเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติและลงนาม โดยฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นผู้แจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมคำชี้แจงกลับไปยังผู้ร้องเรียน
4. กรณีข้อร้องเรียนมีประเด็น ให้นำเสนอข้อร้องเรียนต่อคณะอนุกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียน
 - (ก) คณะอนุกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียน เป็นผู้ดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริง วิเคราะห์สาเหตุ และการแก้ไขปัญหา
 - (ข) ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงานทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ รวมทั้งคำชี้แจงเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติและลงนาม
 - (ค) ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์แจ้งผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียน
5. คณะอนุกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียนหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต
6. ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงานจัดทำสรุปรายงานเรื่องร้องเรียนประจำเดือนเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะอนุกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียน ยกเว้นในกรณีที่เป็นข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญ หรือ ข้อร้องเรียนที่อาจกลายเป็นข้อพิพาททางกฎหมาย ฝ่ายกฎหมายและกำกับกร

ปฏิบัติงานจัดทำสรุปรายงานเรื่องร้องเรียนรายสัปดาห์เสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์ของ
กองทรัสต์

7. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำสรุปรายงานเรื่องร้องเรียนประจำไตรมาสเสนอต่อ
คณะกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียนเพื่อพิจารณา และคณะกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียนจะ
รายงานไปยังคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อทราบเป็นรายไตรมาส

8.8.11 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานเพื่อดำเนินการเมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้น ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับเรื่องข้อพิพาท
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรายงานข้อพิพาทต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้ประธาน
เจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาและอนุมัติก่อนนำเสนอคณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาท และกรณีเป็น ข้อ
พิพาทที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานข้อพิพาทต่อทรัสต์ของกองทรัสต์
เพื่อทราบ
3. คณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง และใกล้เคียงข้อพิพาทกับ
คู่กรณี
4. กรณีการใกล้เคียงไม่เป็นผล คณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทดำเนินการส่งเรื่องให้สำนักงาน
กฎหมาย (ว่าจ้างบุคคลภายนอก) เพื่อดำเนินกระบวนการตามกฎหมาย
5. สำนักงานกฎหมายดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย และผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามคำพิพากษา
ของศาล
6. คณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีข้อพิพาทเกิดขึ้นซ้ำอีกใน
อนาคต
7. กรณีที่เป็นข้อพิพาทที่ไม่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำรายงานสรุปผลข้อ
พิพาทเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทเพื่อทราบเป็นรายเดือน
8. กรณีที่เป็นข้อพิพาทที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะจัดทำรายงานสรุปผลข้อพิพาท
เป็นรายสัปดาห์เสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและรับทราบ

9. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำรายงานสรุปผลข้อพิพาทรายไตรมาสเสนอต่อคณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทเพื่อพิจารณา และคณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อทราบ

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำรายงานสรุปผลข้อพิพาทรายไตรมาสเสนอต่อคณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทเพื่อพิจารณา และคณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อทราบ

8.8.12 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและดำเนินการตรวจสอบในเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ หลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ
2. กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้นฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์สามารถครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินที่จะลงทุน (Due Diligence)
3. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจส่งรายการทรัพย์สินที่คัดเลือกให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอกทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอกแจ้งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้พร้อมทั้งจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมายังผู้จัดการกองทรัสต์
5. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยดูแลให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้แสดงไว้ในแบบคำขอความเห็นชอบฯ
6. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

7. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอรายละเอียดความต้องการในการใช้เงินทุนให้ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ดำเนินการวางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม
8. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจดำเนินการให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติโดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณา ให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)
9. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนด ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

8.8.13 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การขายพื้นที่เช่า

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีหน้าที่ในการหาลูกค้า โดยลูกค้าอาจติดต่อเข้ามาเอง โดยการโทรสอบถาม การติดต่อผ่านทางเว็บไซต์ การติดต่อผ่านตัวแทน หรือ พนักงานขายของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เป็นผู้ติดต่อลูกค้าด้วยตนเอง
2. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สอบถามและพิจารณา ประวัติของลูกค้าในเบื้องต้นตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้เช่า จากนั้นสอบถามความต้องการของลูกค้า
3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดูข้อมูลทรัพย์สินที่ว่างจากเอกสารการขาย แล้วส่งข้อมูล เบื้องต้นให้ลูกค้า
4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) นัดลูกค้าเพื่อเข้าดูสถานที่ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะไม่เปิดเผยชื่อเจ้าของทรัพย์สินให้ลูกค้าทราบ เพื่อความเป็นกลางและเป็นการ ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกรณีเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ฝ่าย บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยการสุ่ม (Surprise Check) เพื่อตรวจสอบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของ ทรัพย์สินหลักภายใต้รายหนึ่งเป็นการเฉพาะ โดยควบคุมให้มีการเสนอขายพื้นที่ให้เช่าอย่างเป็นธรรม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะต้องเสนอพื้นที่เช่าโดยไม่ระบุว่าเป็นพื้นที่เช่าเป็นพื้นที่ใน ส่วนใด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะต้องจัดทำรายงานการแสดงความสนใจพื้นที่

เช่าของผู้เช่าส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถติดตามและควบคุมการเสนอขาย
พื้นที่เช่าดังกล่าวได้อย่างเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ

5. กรณีผู้เช่าเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันให้ไปปฏิบัติตามขั้นตอนการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกัน
6. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำใบเสนอราคาให้ลูกค้าพิจารณา ในกรณีที่มีการเสนอ
เงื่อนไขพิเศษที่อาจทำให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ที่ด้อยลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
จะต้องแจ้งฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเสนอและขออนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7. กรณีลูกค้าไม่สนใจ ให้ถือว่าเป็นสิ้นสุดการติดต่อกับลูกค้ารายดังกล่าว
8. กรณีลูกค้าสนใจ ให้สอบถาม และขอคำยืนยันกับลูกค้ารายที่แสดงความประสงค์ก่อน

การต่อ/ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ก่อนที่สัญญาเช่าจะหมดอายุไม่น้อยกว่า 3 เดือน หรือตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ฝ่ายบริหาร
อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ติดต่อกู้ค้าเพื่อสอบถามความ
ต้องการของลูกค้า โดยลูกค้าสามารถเลือกต่อหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อหมดสัญญาเช่า กรณีเลือก
ต่อหรือไม่ต่ออายุสัญญาต้องไม่ขัดกับเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาหรือการยกเลิกสัญญาที่ระบุไว้ใน
สัญญาเช่า ทั้งนี้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. กรณีที่ลูกค้าไม่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่า ให้ดำเนินการดังนี้
 - (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แจ้งยกเลิก เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ
 - (ข) ลูกค้าดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินกลับสู่สภาพพร้อมใช้เหมือนวันที่ทางลูกค้ารับมอบทรัพย์สิน
จากเจ้าของทรัพย์สิน และชำระยอดหนี้ค้างชำระทั้งหมด หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้า
มี)
 - (ค) เมื่อหมดอายุสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) นัดลูกค้าเพื่อเข้าตรวจสอบ
และรับมอบทรัพย์สินคืนจากลูกค้า เมื่อรับมอบทรัพย์สินจากลูกค้าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ให้จัดส่ง
เอกสารส่งมอบงาน (Handover Document) แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายบัญชี เพื่อจ่ายเงิน
มัดจำให้ลูกค้า
 - (ง) ฝ่ายบัญชีดำเนินการจ่ายเงินมัดจำให้แก่ลูกค้า
3. กรณีที่ลูกค้าต้องการต่ออายุสัญญาเช่า ให้ดำเนินการดังนี้

- (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดำเนินการให้ลูกค้ำลงนามในสัญญาเช่าเพื่อต่ออายุสัญญา
- (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำรายงานสรุปสาระสำคัญของสัญญา ส่งให้ผู้เกี่ยวข้องรวมถึงฝ่ายบัญชีเพื่อออกใบเรียกเก็บค่าเช่า ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การชำระเงินของลูกค้ำจะชำระเข้าบัญชีธนาคารของกองทรัสต์โดยตรง โดยผ่านฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ซึ่งในกรณีดังกล่าว ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีหน้าที่นำเงินเข้าบัญชีธนาคารของกองทรัสต์โดยทันที และให้ฝ่ายบัญชีจัดส่งใบเสร็จรับเงินให้กับลูกค้ำ

การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ลูกค้ำแจ้งขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่ามายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จากนั้นฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อรับทราบ
2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แจ้งยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ
3. ลูกค้ำดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินกลับสู่สภาพพร้อมใช้เหมือนวันที่ทางลูกค้ำรับมอบทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สิน และชำระยอดหนี้ค้างชำระทั้งหมด หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) นัดลูกค้ำเพื่อเข้าตรวจสอบ และรับมอบทรัพย์สินคืนจากลูกค้ำ เมื่อรับมอบทรัพย์สินจากลูกค้ำเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ให้จัดส่งเอกสารส่งมอบงาน (Handover Document) แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง
5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ตรวจสอบว่าสัญญาเช่ามีเงื่อนไขให้สามารถยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดหรือไม่ ถ้ามีเงื่อนไข ให้แจ้งฝ่ายบัญชีดำเนินการจ่ายคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้ำ แต่ถ้าไม่มีเงื่อนไขให้สามารถยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แจ้งฝ่ายบัญชีให้ดำเนินการยึดเงินมัดจำ
6. ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ส่งรายงานการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบในลำดับต่อไป

การตรวจสอบและรับคืนทรัพย์สินที่เช่าหลังการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

1. ลูกค้ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่ามายังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) รับทราบและแจ้งยกเลิกโดยใช้แบบฟอร์มแจ้งยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด (Contract Early Termination) เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ
3. ลูกค้ำดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินกลับสู่สภาพพร้อมใช้เหมือนวันที่ทางลูกค้ำรับมอบทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สิน และชำระยอดหนี้ค้างชำระทั้งหมด หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) นัดลูกค้ำเพื่อเข้าตรวจสอบ และรับมอบทรัพย์สินคืนจากลูกค้ำ เมื่อรับมอบทรัพย์สินจากลูกค้ำเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ให้จัดส่งเอกสาร Handover Document และแบบฟอร์มแจ้งยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด (Contract Early Termination) แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง
5. ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ส่งรายงานการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและการเงิน เพื่อตรวจสอบ
6. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ตรวจสอบว่าสัญญาเช่ามีเงื่อนไขให้สามารถยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดหรือไม่ ถ้ามีเงื่อนไขให้แจ้งฝ่ายบัญชีดำเนินการจ่ายเงินมัดจำให้แก่ลูกค้ำ แต่ถ้าไม่มีเงื่อนไขให้สามารถยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งฝ่ายบัญชีให้ทำการยึดเงินมัดจำ

กรณีลูกค้ำที่ต้องติดตามเป็นกรณีพิเศษ

1. ลูกค้ำที่ต้องติดตามเป็นกรณีพิเศษ ได้แก่ ลูกค้ำรายใหญ่ 5 ลำดับแรกที่มีค่าเช่าต่อเดือนสูงสุด และลูกค้ำที่มีค่าเช่าต่อเดือนมากกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของรายได้รวมจากทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด โดยเมื่อมียอดค้างชำระเป็นระยะเวลามากกว่า 30 (สามสิบ) วัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะแจ้งให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามพร้อมทั้งหาแนวทางในการทวงถาม โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะออกหนังสือทวงถามครั้งที่ 1 เพื่อให้ลูกค้ำรับทราบและชำระยอดค้างภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ออกหนังสือทวงถามครั้งที่ 1 และถ้าหากลูกค้ำยังไม่ชำระยอดค้างให้ครบถ้วน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะออกหนังสือทวงถามครั้งที่ 2 เพื่อให้ลูกค้ำชำระยอดค้างภายใน 3 (สาม) วัน นับแต่วันที่ออกหนังสือทวงถามครั้งที่ 2 และจะออกหนังสือทวงถามครั้งที่ 3 เพื่อให้ลูกค้ำชำระยอดค้างทันทีตามลำดับ
2. หลังจากออกหนังสือทวงถามครั้งที่ 3 แล้ว ลูกค้ำยังเพิกเฉย ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จะออกหนังสือแจ้งยกเลิกสัญญาเช่าซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจให้ลูกค้ำรับทราบและเตรียมขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

3. หลังจากออกหนังสือแจ้งการยกเลิกสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้ดำเนินคดีตามกฎหมายในลำดับต่อไป
4. เมื่อได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารแล้ว ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์คัดเลือกสำนักงานกฎหมายในการดำเนินคดีกับลูกค้า ตามคุณสมบัติและประสบการณ์ในการดำเนินคดีที่เกี่ยวข้อง โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงานร่วมพิจารณาตรวจสอบคุณสมบัติ ก่อนนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาและอนุมัติให้แต่งตั้งสำนักงานกฎหมาย
5. สำนักงานกฎหมายดำเนินคดีเพื่อฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากลูกค้าให้ถึงที่สุดและปฏิบัติตามคำพิพากษา และรายงานความคืบหน้าให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบ
6. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ตรวจสอบรายงานความคืบหน้าในการดำเนินคดี

กรณีกองทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว

1. การจัดเก็บรายได้ให้เป็นไปตามขั้นตอนของกรณีทั่วไป
2. กรณีลูกค้าไม่ชำระค่าเช่า และมียอดค้างชำระเป็นระยะเวลามากกว่า 30 (สามสิบ) วัน ให้ดำเนินการตามขั้นตอนเดียวกันกับการติดตามการจัดเก็บรายได้สำหรับลูกค้าที่ต้องติดตามเป็นพิเศษ

ทั้งนี้ การติดตามยอดค้างชำระกรณีลูกค้าที่ต้องติดตามเป็นพิเศษและกรณีผู้เช่าหลักรายเดียว ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะวิเคราะห์สถานะทางการเงินจากข้อมูลทางการเงินล่าสุด เพื่อตรวจสอบถึงความสามารถในการชำระยอดค้างดังกล่าว รวมถึงจะพิจารณาเปรียบเทียบยอดค้างชำระดังกล่าวกับเงินมัดจำ

การเบิกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานซ่อมและงานอื่น ๆ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ลูกค้าแจ้งงานซ่อมแซมหรือแจ้งเบิกค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำคำขอเบิกค่าใช้จ่าย และรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น ภาพถ่ายงานซ่อมแซม และ/หรือ ใบเสนอราคา พร้อมจัดทำข้อคิดเห็นส่งให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์วิเคราะห์และตรวจสอบความครบถ้วนของเอกสาร พร้อมทั้งจัดทำข้อคิดเห็นเพื่อเสนอต่อผู้มีอำนาจอนุมัติตามที่แสดงในตารางอำนาจอนุมัติ หลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจอนุมัติ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จึงนำเสนอทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
4. หากคำขอเบิกค่าใช้จ่ายได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ฝ่ายบัญชีจะดำเนินการเบิกจ่ายในลำดับต่อไป

8.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5 ล้านบาทต่อปี ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือนในทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดใน ส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

8.10 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

8.10.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นที่เหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
3. สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศที่ สช. 29/2555
4. ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.10.2 การถอดถอนจากการทำหน้าที่

1. เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดและการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2. ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
3. ปรากฏข้อเท็จจริงว่า การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
4. กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน

8.10.3 การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออกให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับและในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้นให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมโดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้นให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์

2. หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาวันที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์

- (ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.10.4 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอน

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม ตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

8.11 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยการมีกลุ่มผู้ถือหุ้น กลุ่มผู้บริหาร และกรรมการกลุ่มเดียวกัน ได้แก่ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โกรท (AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust) ซึ่งมีลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวที่แตกต่างจากกองทรัสต์ AIMCG อย่างชัดเจน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคาร คลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สันปสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคาร โรงงานดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์

9. ทรัสต์

9.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02-949-1500
โทรสาร	:	02-949-1501
Website	:	www.scbam.com

9.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

9.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งเว้นการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2557 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

9.3.1. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์ อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 9.3.4 (8)
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว ออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล้วงรั่วข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงาน และบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - (ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของ กองทุนโดยอนุโลม

9.3.2. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (7) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.2 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (8) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.2 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้นรวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

9.3.3. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
- (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ยกขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ยกขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

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

- (5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในกรมมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และการโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัสต์
- (7) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- (9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

- (11) ทรัสต์อาจก่อนนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- (14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใบกรรมการ พนักงานหรือลูกจ้างของทรัสต์
- (15) ให้ทรัสต์ตั้งวงเงินการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

9.3.4. หน้าติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

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

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่เป็นไปเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไปเกินสมควร ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้

- (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

9.3.5. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

9.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดใน *ส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์*

10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

10.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
รวม	ร้อยละ 10.00 ของ NAV		
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนมีจำนวนลดลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมได้	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนมีจำนวนลดลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมได้	รายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee)	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว	เมื่อเกิดรายการ
3. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	เมื่อเกิดรายการ
4. ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี แต่ทั้งนี้จะไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงกองทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจาก การรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนมีจำนวนลดลง ทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมได้	ร้อยละ 0.22 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี แต่ทั้งนี้จะไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงกองทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจาก การรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนมีจำนวนลดลง ทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมได้	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	ธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนมีจำนวนลดลง ทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมได้		
5. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ ^{1/}	รายเดือน
6. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	<p>ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอัตราดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) คิดที่ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) คิดที่ร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า คิดที่ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 	<p>ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอัตราดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) คิดที่ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) คิดที่ร้อยละ 2.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า คิดที่ 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี 4) ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน 	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	เช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี 4) ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน		
7. ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	รายปี
8. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน	ร้อยละ 0.13 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
9. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย รวมถึงค่าใช้จ่ายเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ NAV ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ NAV ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	เมื่อเกิดรายการ
10. ดอกเบี้ยค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกันจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัยและ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
11. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ร้อยละ 1.00 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
12. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ร้อยละ 1.00 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
13. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ร้อยละ 3.00 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	เมื่อเกิดรายการ
14. ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
15. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน	ร้อยละ 1.00 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
16. ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
17. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ			
1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทานการประเมินราคาทรัพย์สิน	ร้อยละ 0.08 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
2) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
3) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสารข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
4) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่ม	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น			
5) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีของทรัสต์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
6) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา	ร้อยละ 3.00 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
จำนวน หรือโอนสิทธิ			
10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำนวน จ่าย โอนสิทธิ ทรัสต์สินหลักทรัสต์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อ ขาย หลักทรัสต์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัสต์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัสต์เมื่อมีการขายหลักทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่า	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น			
15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองชื่อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
16) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น			
19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

หมายเหตุ: ¹¹ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

¹² อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

10.2 ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก ผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์	ไม่มี
2. ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
3. ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
4. ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (ถ้ามี)
5. อื่นๆ ระบุ	อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ส่งซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันแล้ว

11. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

11.1. รายละเอียดการกู้ยืมเงินสำหรับการระดมทุน

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกกองทรัสต์มีนโยบายในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 การกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ในอนาคตกองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินหรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมรวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในหัวข้อ 11.2. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต ดังต่อไปนี้

11.2. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
- (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- (8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- (9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่เปิดเผยไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการเกี่ยวกับการกู้ยืมของกองทรัสต์และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

11.3. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลัก

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์จำกัดเฉพาะกรณีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

12. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

12.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

12.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

12.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

12.4 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผอนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

12.5 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
 - (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

12.6 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจ
จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดย
ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

13. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคตกองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนในอนาคตของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

13.1. การลงทุนโดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคาร ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์ประชุมดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - ก. เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - ข. เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ

กองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
- ก. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - ข. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรงเป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

- (9) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม (Option to Lease/ Invest) และ/หรือ สิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติม (Right of First Refusal) จากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 โครงการ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดข้อสัญญาเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 (1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ (2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และส่วนที่ (3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการพอร์โต้ ชิโน)

13.2. การลงทุนโดยอ้อม

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยทางอ้อมซึ่งเป็นไปตามประกาศอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

13.2.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 13.2.2 และในกรณีที่มีการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 13.2.2
- (2) ผู้ขออนุญาตแสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนด แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
- (3) มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ในข้อ 13.2.5 (1) และ (2)

13.2.2 บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
- (2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ขออนุญาต ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (ก) หรือ (ข)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ดของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

- (3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (1) หรือ (2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) หรือ (2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

13.2.3 ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 13.2.2 บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตาม ข้อ 13.2.2 ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
- (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

- (2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 13.2.2 (2) หรือ (3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุกรรมการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- 13.2.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 13.2.2 บริษัทต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 13.2.5 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้
 - (ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 13.2.2 เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย
 - (ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัท ที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไป เป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

สมาคมบริษัทจัดการลงทุนตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (2) ด้วย

13.3. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

- ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้
 - 1) พันธบัตรรัฐบาล
 - 2) ตั๋วเงินคลัง
 - 3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - 4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - 5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - 6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
 - 7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้น มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - 8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

- 9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- 10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- 11) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม
 - ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

14. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขการลงทุนของกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

- 14.1. ในกรณีที่บริษัทฯ ระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ทุกรายการตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ รวมทั้งในกรณีที่การจัดตั้งกองทรัสต์ไม่สำเร็จ แต่ได้มีการระดมทุนจากผู้จองซื้อ มาแล้วไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการขอเพิกถอนการลงทุนและการจัดตั้ง กองทรัสต์และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วน เงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยบริษัทฯ จะแจ้งข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาด หลักทรัพย์และส่งหนังสือถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุน
- 14.2. ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมดเนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือมีเหตุ อื่นใดอันทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และ บริษัทฯ เห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะ
- (1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) โดย บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หลังจาก กองทรัสต์ได้ลงทุนแล้ว หากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ บริษัทฯ อาจพิจารณาคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
 - (2) พิจารณาเลิกกองทรัสต์ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อม จัดหาประโยชน์มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวน เงินกู้ยืม (ถ้ามี) โดยบริษัทฯ จะชำระบัญชีกองทรัสต์เพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญถึงแม้อสังหาริมทรัพย์ที่ พร้อมจัดหาประโยชน์มีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการ ลงทุน บริษัทฯ อาจเลือกที่จะไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทรัสต์ตามข้อ (2) ข้างต้นก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ เลือกที่จะ ลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) ของวรรคก่อนแล้ว หากบริษัทฯ ประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือ ไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขาย หน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทรัสต์ตามข้อ (2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับจำนวนเงินทุนของกองทรัสต์หักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG) มีรายละเอียดดังนี้

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหลักทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งของผู้เสนอขายหลักทรัสต์	เลขที่ 62 อาคารเดอะ มิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ประเภทหลักทรัสต์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับผลประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10 บาท
ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์	10 บาท ต่อหน่วย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 288,000,000 หน่วย
มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่เกิน 2,880,000,000 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	จำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย
เงื่อนไขการปิดการเสนอขาย	ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้ ในกรณีที่มีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust) จะเสนอขายผ่านผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.3.1

2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน 2562 ภายในวันและเวลาทำการ ณ ที่ตั้งของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ สำนักงานและสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.3.1

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวน ซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

2.3 วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

เมื่อผู้จองซื้อยื่นใบจองซื้อที่ลงลายมือชื่อเรียบร้อยแล้วให้แก่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะถือว่าผู้จองซื้อได้ให้คำรับรองว่าข้อมูลรายละเอียด รวมทั้งลายมือชื่อที่ได้ลงไว้แล้วในใบจองซื้อนั้น (ไม่ว่าผู้จองซื้อเป็นผู้กรอกข้อมูลรายละเอียด และลงลายมือชื่อในใบจองซื้อตนเอง หรือผู้รับมอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งรวมถึงบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ หรือบุคคลใดเป็นผู้กรอกให้) ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นจริง หากปรากฏว่าข้อมูล รายละเอียด หรือลายมือชื่อดังกล่าวผิดพลาด ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือไม่เป็นจริง ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะไม่รับผิดชอบ และขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการปฏิเสธการจองซื้อไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือหากมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์หรือดำเนินการใดๆ ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ภายใต้ส่วนที่ 3 นี้ โดยผิดพลาดหรือเกิดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ผู้จองซื้อตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือเรียกให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญเสียใดๆ ทั้งสิ้น และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายหรือความสูญเสียที่เกิดขึ้น ไม่ว่ากรณีใดๆ

รายละเอียดวิธีการจองและชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

(1) สำหรับกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

เว้นแต่ผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนหมดอายุให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอมจาก

ผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่
หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองชื่อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองชื่อ
เป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองชื่อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

ผู้จองชื่อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6
เดือน ก่อนวันจองชื่อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตรา
สำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือ
เดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองชื่อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of
Incorporation) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจอง
ชื่อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติ
บุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มี
อำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลง
ลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงาน
อื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของ
ผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยใน
ประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่
Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองชื่อ
และแนบสำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของ
นิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองชื่อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองชื่อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองชื่อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองชื่อแทน ที่ยังไม่
หมดอายุ พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองชื่อ
ที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้
จองชื่อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

กรณีผู้จองชื่อเป็นผู้ที่เปิดเผยชื่ออื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1
(1) ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer
& Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความ
เสี่ยงในการลงทุน (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าวแล้ว
ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี นับจนถึงวันจองชื่อ ผู้จองชื่อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ

Suitability Test ประกอบการจูงซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จูงซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พร้อมแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จูงซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจูงซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จูงซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จูงซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จูงซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ถือหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จูงซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกไปทรัสต์ในนามของผู้จูงซื้อให้แก่ผู้จูงซื้อแทน

- (ข) ผู้จูงซื้อสามารถจูงซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) เท่านั้น ภายในระยะเวลาจูงซื้อ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน 2562 เว้นวันหยุดราชการ
- (ค) ผู้จูงซื้อต้องชำระเงินค่าจูงซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จูงซื้อ ที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจูงซื้อ ดังนี้

หากทำการจูงซื้อในวันที่ 25 - 26 มิถุนายน 2562 เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น. ผู้จูงซื้อจะต้องชำระเงินค่าจูงซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จูงซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 26 มิถุนายน 2562 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจูงซื้อเป็นเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) แต่ละรายการ และรวมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากจูงซื้อหลังวันที่ 26 มิถุนายน 2562 ผู้จูงซื้อจะต้องชำระเงินค่าจูงซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จูงซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จูงซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) โดยจำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจูงซื้อเต็มจำนวน

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจูงซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จูงซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายการกำหนด และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายการอาจขยายระยะเวลาจูงซื้อและรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จูงซื้อ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 1 กรกฎาคม 2562) อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลาจูงซื้อและรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจูงซื้อหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อนึ่ง กรณีมีการขยายระยะเวลาจูงซื้อและรับชำระเงิน ผู้จัดการ

การจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราพท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและส่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสต์หรือบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) แต่ละรายกำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายกำหนด ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป
- (จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อในข้อ (ค) มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) ภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน 2562
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายมีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3 (1) (ก) ถึง (จ) ข้างต้นได้

(2) สำหรับผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนหมดอายุให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอมจากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือ สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนบริษัท (Certificate of Incorporation) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เป็ดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจ้ดจำหน่ยและรับประกันการจ้ดจำหน่ยที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน (Suitability Test) กับผู้จัดการการจ้ดจำหน่ยและรับประกันการจ้ดจำหน่ยดังกล่าวแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พร้อมแนบเอกสาร KYC/CDD และ

Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้
จองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign
Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้
บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ฝากหลักทรัพย์
สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign
Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกไปทรัสต์ในนามของ
ผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ใน
ข้อ 2.3.1 (1) เท่านั้น ภายในระยะเวลาจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง
28 มิถุนายน 2562 เว้นวันหยุดราชการ
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระ
เงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อในวันที่ 25 - 26 มิถุนายน 2562 เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่า
จองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาท
เน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 26 มิถุนายน 2562
เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การ
ชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัด
จำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 แต่ละรายการกำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล
และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากจองซื้อหลังวันที่ 26 มิถุนายน 2562 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
โดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้า
มี) โดยจำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็ม
จำนวน

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายการกำหนด และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ
รับประกันการจำหน่ายแต่ละรายอาจขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มี
ข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 1 กรกฎาคม 2562)
อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อ
หน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทุนจะลงทุนในครั้งแรก และวันจด
ทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ อนึ่ง กรณีมีการขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย
และรับประกันการจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดิวาพท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสต์หรือบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) แต่ละรายกำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายกำหนด ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป
- (จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อในข้อ (ค) มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) ภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน 2562
- (ข) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายมีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3 (2) (ก) ถึง (จ) ข้างต้นได้

(3) สำหรับผู้มีอุปการคุณของบริษัท

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนหมดอายุให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอมจากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว

สำเนาใบต่างดาวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์) จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือ สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนบริษัท (Certificate of Incorporation) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดเผยข้อมูลอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าวแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พร้อมแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) เท่านั้น ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน 2562 หรือภายในวันและเวลาทำการของแต่ละสำนักงานหรือสาขานั้น
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อในวันที่ 25 - 26 มิถุนายน 2562 เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือภายในวันและเวลาทำการของแต่ละสำนักงานหรือสาขานั้น ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค ดริฟท์ หรือ แคนเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 26 มิถุนายน 2562 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดริฟท์ หรือ แคนเชียร์เช็ค ให้ชดเชยค่าธรรมเนียมธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 แต่ละรายการกำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากจองซื้อหลังวันที่ 26 มิถุนายน 2562 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) โดยจำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายการกำหนด และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายอาจขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 1 กรกฎาคม 2562) อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ อนึ่ง กรณีมีการขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคนเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือชดเชยค่าธรรมเนียมและส่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสต์หรือบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) แต่ละ

รายกำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายกำหนด ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป

- (จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อในข้อ (ค) มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน 2562 หรือภายในวันและเวลาทำการของแต่ละสำนักงานหรือสาขานั้น
- (ข) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายมีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3 (3) (ก) ถึง (จ) ข้างต้นได้

(4) สำหรับนักลงทุนสถาบัน

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 100 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของ

ผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกไปทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) เท่านั้น ภายในระยะเวลาจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน 2562 เว้นวันหยุดราชการ
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อในวันที่ 25 - 26 มิถุนายน 2562 เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 26 มิถุนายน 2562 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) แต่ละรายการกำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อผู้จองซื้อและหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากจองซื้อหลังวันที่ 26 มิถุนายน 2562 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) โดยจำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายกำหนด และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายอาจขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 1 กรกฎาคม 2562) อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ อนึ่ง กรณีมีการขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและส่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสต์หรือบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายกำหนด ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป
- (จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อในข้อ (ค) มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) ภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน 2562
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายมีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3 (4) (ก) ถึง (จ) ข้างต้นได้

(5) สำหรับบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องปฏิบัติตามวิธีดังต่อไปนี้

(5.1) การจองซื้อโดยการส่งใบจองซื้อ (Hard Copy) พร้อมเอกสารประกอบ

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

เว้นแต่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นจากผู้จองซื้อจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทน

จำหน่ายหน่วยทรัสต์ รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นดังกล่าว ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนหมดอายุให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอมจากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์) จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อ

ที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้
จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้
ในข้อ 2.3.1 ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your
Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถใน
การรับความเสี่ยงในการลงทุน (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์
ดังกล่าวแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร
KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อ
จะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พร้อมแนบเอกสาร
KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงนามรับทราบผลการ
ประเมินโดยผู้จองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign
Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้
บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์
สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign
Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกไปทรัสต์ในนามของ
ผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์
(ถ้ามี) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน
2562 หรือภายในวันและเวลาทำการของแต่ละสำนักงานหรือสาขานั้น
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระ
เงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อในวันที่ 25 - 26 มิถุนายน 2562 เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของ
สำนักงานและสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือภายในวันและเวลาทำ
การของแต่ละสำนักงานหรือสาขานั้น ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดย
ชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) หรือเงินโอนอัตโนมัติ (หรือ
ที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือหักจากเงินที่ฝากอยู่กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (2)
เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 26 มิถุนายน 2562 เท่านั้น และต้องสามารถ
เรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค
ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่าย
หน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 แต่ละรายการกำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่
ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากจองซื้อหลังวันที่ 26 มิถุนายน 2562 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
โดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) โดยจำนวนเงินที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนด และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายอาจขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 1 กรกฎาคม 2562) อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ อนึ่ง กรณีมีการขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงิน ผู้จัดการการจําหน่ายและรับประกันการจําหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แกดจ์เช็คหรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและส่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสต์หรือบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยให้ชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนด และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป
- (จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อในข้อ (ค) มายังผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึง 28 มิถุนายน 2562 หรือภายในวันและเวลาทำการของแต่ละสำนักงานหรือสาขานั้น
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและชำระค่าจองหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (5.1) (ก) - (จ) ได้

(5.2) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป

- (ก) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุน หรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน) เป็นต้น (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป) โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อสามารถยืนยันการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปได้โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะทำการจองซื้อ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความ

เสียง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะทำการจองซื้อแล้วไม่เกิน 2 ปีจนถึงวันจองซื้อ ซึ่งผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พร้อมแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อก่อนการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปจะต้องยืนยันทางวาจาว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวน ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะต้องมีการควบคุมการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน (ข) - (ง)

- (ข) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะต้องแจ้งการจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยระบุ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหน่วยทรัสต์ วิธีการและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ www.sec.or.th
- (ค) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น เลขประจำตัวประชาชน วันเดือนปีเกิด ธนาคารที่ใช้ชำระโดยวิธีเงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- (ง) ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้ศึกษาและรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนดังกล่าว
- (จ) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ โดยผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปได้ตามที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนดภายในระยะเวลาจองซื้อ

(5.3) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่สามารถให้บริการจองซื้อหุ้นผ่านระบบนี้ได้ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านระบบออนไลน์) ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 28 มิถุนายน 2562 โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขาย

หลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจูงซื้อ โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะทำการจูงซื้อดังกล่าว จะต้องมีการควบคุมดูแลการจูงซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จูงซื้อได้ โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) และผู้จูงซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวน ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจูงซื้อผ่านระบบออนไลน์ โดยผู้จูงซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจูงซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่รับจูงซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว หรือผู้จูงซื้อสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนได้จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจูงซื้อและชำระเงินค่าจูงซื้อหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนหรือเงื่อนไข ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 แต่ละรายการกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง อย่างไรก็ตาม หากผู้จูงซื้อไม่สามารถดำเนินการจูงซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปหรือผ่านระบบออนไลน์ (Online) ผู้จูงซื้อสามารถทำการจูงซื้อตามวิธีการจูงซื้อโดยการส่งใบจูงซื้อ (Hard Copy) ในข้อ (5.1) ได้

2.3.1 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

(1) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 3
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2659-7000 โทรสาร 0-2658-5699
www.krungsrisecurities.com

(2) ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด
เลขที่ 287 อาคารลิเบอร์ตี้สแควร์ ชั้น 16
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ 0-2695-5000
www.ktzmico.com

บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 9, 18, 39 และ 52
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2648-1111
www.ktbst.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 173 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ ชั้น 8-11
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2658-8888 โทรสาร 0-2658-8000
www.kgieworld.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2352-5100 โทรสาร 0-2286-2681-2
www.lhsec.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด
เลขที่ 175 ดิเกสตรชิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 11
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2680-1111 โทรสาร 0-2285-1900-1
inv4.asiaplus.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 11
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ 0-2829-6999 โทรสาร 0-2829-6500
www.kingsfordsec.com

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็น
นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่าย
หน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ พร้อมทั้งประกาศผ่านทางสื่อ
ต่างๆ ตามความเหมาะสม

(3) ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 550 อาคารกรุงศรีเฟลิ้นจิต ทาวเวอร์ ชั้น 33
ถนนเฟลิ้นจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2296-2000 โทรสาร 0-2296-4866
www.krungsri.com

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2255-2222 โทรสาร 0-2255-9391
www.ktb.co.th

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ พร้อมทั้งประกาศผ่านทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

2.3.2 ค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนที่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบ และมีได้เรียกเก็บกับกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 6

2.3.3 เงื่อนไขการขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (2) กรณีผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) เกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (3) กรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์นั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนั้น ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 และข้อ 2.4
- (4) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนที่พร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ รวมทั้งเงินกู้ยืม
- (6) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์ อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เป็นหลัก
- (7) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
- (8) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อกำหนด ข้อจำกัด ข้อสัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์จะได้เข้าผูกพันตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

2.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์เต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ตรงกับจำนวนเงินที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้รับชำระ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

- (1) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อนักลงทุนในแต่ละประเภทโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในแต่ละประเภทเพื่อทำให้การจองซื้อหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขาย
- (2) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่บริษัท ถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั้งหมดหรือเป็นการจัดสรรในกรณีที่สามารกระทำได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทค. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

- (3) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ トラบเท่าที่ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนของผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของตัวเองแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละราย (ถ้ามี)

สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เบื้องต้นเป็นดังต่อไปนี้

- | | | |
|--|--------|-------------------|
| ● กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน * | ประมาณ | 15,000,000 หน่วย |
| ● ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน | ประมาณ | 5,000,000 หน่วย |
| ● ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ | ประมาณ | 5,000,000 หน่วย |
| ● นักลงทุนสถาบัน | ประมาณ | 100,000,000 หน่วย |
| ● ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) | ประมาณ | 163,000,000 หน่วย |

ทั้งนี้ สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ข้างต้นเป็นสัดส่วนเบื้องต้นเท่านั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท (Claw back/ Claw forward) ตามที่ระบุไว้ข้างต้นตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขาย ทั้งนี้ トラบเท่าที่ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนทั่วไป เนื่องจากคาดว่าความต้องการจากกลุ่มนักลงทุนตามที่ระบุข้างต้น เพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งนี้แล้ว และสามารถกระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ

ในการพิจารณาประเภทของนักลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน * หมายถึง บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด และ/หรือ บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด และ/หรือ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามประกาศ ทจ. 49/2555 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) โดยสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (1) และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.1

หมายเหตุ: * กลุ่มบุคคลเดียวกัน หมายถึง

- (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าว ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด
- (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทั้งนี้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (และทั้งที่มีกรแก้ไขเพิ่มเติม)

ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน¹ หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เช่น ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางการค้า ลูกค้า เจ้าหนี้การค้า พนักงานและที่ปรึกษาของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นต้น
- (2) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ต้องการชักชวนให้เป็นลูกค้าหรือคู่ค้าในอนาคต
- (3) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินพิจารณาแล้วว่าสามารถให้ความช่วยเหลือกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในการประกอบธุรกิจทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- (4) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้บริหาร กรรมการและผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: ¹ **กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน** หมายถึง บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด และ/หรือ บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด และ/หรือ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของทรัพย์สิน โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้เป็นไปตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และทั้งที่มีกรแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546

ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) เท่านั้น โดยสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (2) และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.2

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ ก) ผู้จัดจำหน่ายเอง ข) กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดจำหน่าย ค) บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของผู้จัดจำหน่าย และ ง) ผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลตาม ข) ซึ่งมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (และทั้งที่มีกรแก้ไขเพิ่มเติม)

ผู้มีอุปการคุณของบริษัท หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีกับบริษัท เช่น ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางการค้า ลูกค้า เจ้าหนี้การค้า พนักงานและที่ปรึกษาของบริษัท เป็นต้น
- (2) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่บริษัท ต้องการชักชวนให้เป็นลูกค้าหรือคู่ค้าในอนาคต
- (3) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่บริษัท พิจารณาแล้วว่าสามารถให้ความช่วยเหลือบริษัท ในการประกอบธุรกิจทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- (4) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้บริหาร กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท

ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) เท่านั้น โดยสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (3) และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.3

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ ก) ผู้จัดการจำหน่ายเอง ข) กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดจำหน่าย ค) บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของผู้จัดจำหน่าย และ ง) ผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลตาม ข) ซึ่งมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (และทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นักลงทุนสถาบัน หมายถึง นักลงทุนสถาบัน ตามนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กล. 9/2555 เรื่องการกำหนดนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 ที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังนี้

- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (2) ธนาคารพาณิชย์
- (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (4) บริษัทเงินทุน
- (5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (6) บริษัทหลักทรัพย์
- (7) บริษัทประกันวินาศภัย
- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม
- (10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (26) หรือของผู้ลงทุนรายใหญ่
- (11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (13) กองทุนประกันสังคม
- (14) กองทุนการออมแห่งชาติ
- (15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- (16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (17) ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
- (18) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (19) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- (20) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (21) นิติบุคคลประเภทบริษัท
- (22) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (21) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

- (23) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (22)
- (24) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน
- (25) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

นักลงทุนสถาบันดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 (1) เท่านั้น โดยนักลงทุนสถาบันสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (4) และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบันจะอยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.4

ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หมายถึง บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มีใช้นักลงทุนสถาบันตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้า คู่สัญญา บริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือผู้มีอุปการคุณ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 ซึ่งได้แก่ ลูกค้านานาชาติ ลูกค้านานาชาติ ผู้แนะนำลูกค้า หรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้า ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ บริษัทคู่ค้า ผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ให้การสนับสนุนทางธุรกิจ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องตลอดจนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ทั้งที่ติดต่อกันในปัจจุบัน ที่เคยติดต่อกัน หรือผู้ที่คาดว่าจะได้ติดต่อกันของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (5) และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะอยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.5 หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.6 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (และทั้งที่มีกรแก้ไขเพิ่มเติม)

ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หมายถึง บุคคลธรรมดาที่เป็นลูกค้า และ/หรือ นิติบุคคลที่มีใช้นักลงทุนสถาบันตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงลูกค้า หรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้า คู่สัญญา บริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือผู้มีอุปการคุณ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 โดยผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (4) และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะอยู่ในดุลพินิจของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.5 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทค. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559

2.4.1 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะต้องเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของวงสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นเพิ่มเติม

2.4.2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้บริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้มอบหมาย โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับบุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับบุคคลใดก็ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณจะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของวงสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นเพิ่มเติม

2.4.3 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้บริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับบุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับบุคคลใดก็ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณจะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของวงสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นเพิ่มเติม

2.4.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบัน จะมีจำนวนจองซื้อขั้นต่ำจำนวน 100 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของวงสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบัน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลื่อดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นเพิ่มเติม

2.4.5 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนด โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณ ผู้ที่เป็นลูกค้าหรือคาดว่าจะ เป็นลูกค้าของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจก่อน จึงจัดสรรแก่บุคคลอื่นๆ ต่อไป โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยมีจำนวนจองซื้อขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนดแล้ว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวของวงสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลื่อดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นเพิ่มเติม

2.4.6 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 ให้อยู่ในดุลพินิจของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณ ผู้ที่เป็นลูกค้าหรือคาดว่าจะ เป็นลูกค้าของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจก่อน จึงจัดสรรแก่บุคคลอื่นๆ ต่อไป โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยมีจำนวนจองซื้อขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของวงสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนของผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายได้ในภายหลังตามความเหมาะสม หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนดแล้ว ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวของวงสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลื่อดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นเพิ่มเติม

2.5 ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 ได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของวงสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)
- การจัดสรรที่ทำให้ทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

(ทั้งนี้ เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการจัดสรรเป็นอย่างอื่น)

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่นตามสัดส่วน และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

อีกทั้ง เพื่อมิให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าวขัดต่อประกาศที่ ทจ. 49/2555 ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของวงสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในเกณฑ์นั้น ทั้งนี้ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย โดยในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดนั้น

3 ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

- ไม่มี -

4 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

4.1 กรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์รายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้จองซื้อ โดยการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ ตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับตั้งแต่วันปิดการเสนอขาย
กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้มีอุปการคุณของ กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้มีอุป การคุณของบริษัทฯ และนักลงทุน สถาบัน	โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 7 วันทำการ
	เช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อ ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทาง ไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุใน ใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ
ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์และตัวแทนจำหน่าย หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)	นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ (ATS) หรือโอนเงินเข้าบัญชีซื้อขาย หลักทรัพย์ตามประเภทที่ผู้จองซื้อแจ้ง ไว้	ภายใน 5 วันทำการ
	โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 7 วันทำการ
	เช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อ ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทาง ไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุใน ใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลา
ดังกล่าว ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบใน
การส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อ
หน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการ
ดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่า
จองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อ
คืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนคืนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่ง
เช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูล
ชื่อ ที่อยู่ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้กับผู้เสนอ
ขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้รับจองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือ
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

4.2 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรคืนแก่ผู้จองซื้อ โดยการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ ตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขาย
กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้มีอุปการคุณของ กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้มีอุป การคุณของบริษัทฯ และนักลงทุน สถาบัน	โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 7 วันทำการ
	เช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อ ตามชื่อที่ระบุในใบจองซื้อ และส่งทาง ไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุใน ใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ
ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์และตัวแทนจำหน่าย หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)	นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ (ATS) หรือโอนเงินเข้าบัญชีซื้อขาย หลักทรัพย์ตามประเภทที่ผู้จองซื้อแจ้ง ไว้	ภายใน 5 วันทำการ
	โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 7 วันทำการ
	เช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อ ตามชื่อที่ระบุในใบจองซื้อ และส่งทาง ไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุใน ใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะกรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนคืนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้รับจองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

4.3 ในกรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือเนื่องจากไม่ปฏิบัติตามวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์รายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรอันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามเช็คค่าจองซื้อ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืน และ/หรือเอกสารประกอบการจองซื้อ (แล้วแต่กรณี) จากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้รับจองซื้อ ภายใน 10 วันทำการนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หากผู้จองซื้อไม่ติดต่อขอรับเช็คดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่มีควมรับผิดชอบใดๆ ทั้งนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเช็คและ/หรือเอกสารประกอบการจองซื้อดังกล่าว จะจัดส่งเช็คและ/หรือเอกสารประกอบการจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเช็คค่าจองซื้อและ/หรือเอกสารประกอบการจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการส่งคืนหรือการสูญหายในการจัดส่งเช็คและ/หรือเอกสารประกอบการจองซื้อ ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้รับจองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

4.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบ (250) ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในส่วนนี้ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง

- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

เมื่อมีการยกเลิกการเสนอขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และจะพิจารณาคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับตั้งแต่วันปิดการเสนอขาย หรือวันที่เกิดเหตุการณ์ แล้วแต่กรณี
กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้มีอุปการคุณของ กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้มีอุป การคุณของบริษัทฯ และนักลงทุน สถาบัน	โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 7 วันทำการ
	เช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อ ตามชื่อที่ระบุในใบจองซื้อ และส่งทาง ไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุใน ใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ
ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์และตัวแทนจำหน่าย หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)	นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ (ATS) หรือโอนเงินเข้าบัญชีซื้อขาย หลักทรัพย์ตามประเภทที่ผู้จองซื้อแจ้ง ไว้	ภายใน 5 วันทำการ
	โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 7 วันทำการ
	เช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อ ตามชื่อที่ระบุในใบจองซื้อ และส่งทาง ไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุใน ใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลานั้นได้ อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว ชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนคืนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้รับจองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

5 ตลาดรองของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้นำไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ ในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้น หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ ให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นคำขออนุญาตให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ แล้วเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 ซึ่งขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์อยู่ระหว่างการพิจารณารับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์เบื้องต้นแล้ว มีความเห็นว่าหน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อันแล้วเสร็จ หน่วยทรัสต์จะมีการชำระเต็มมูลค่า และมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้ภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

5.1 ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่

- อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารหนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตราสารทุน
- อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและต่างประเทศ และอัตราดอกเบี้ย และ/หรือ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทางเลือกอื่นๆ
- ภาวะเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ
- ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในประเทศและต่างประเทศ
- ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- การกำหนดราคาลงทุนของสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในตลาด

โดยการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายอาจมิได้กำหนดจากกระบวนการสำรวจความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์จากนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding Process)

6 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าธรรมเนียมที่ชำระให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

• ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขาย	200,000 บาท
• ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย	288,000 บาท
ค่าธรรมเนียมที่ชำระให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
• ค่าธรรมเนียมในการยื่นคำขอ	50,000 บาท
• ค่าธรรมเนียมแรกเข้า ร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว ขั้นต่ำ 100,000 บาท ขั้นสูง 3,000,000 บาท	1,440,000 บาท
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณไม่เกิน *	90,022,000 บาท
รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน	92,000,000 บาท

หมายเหตุ : * ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและอาคารแสดงมี ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

7 ข้อมูลอื่นๆ

-ไม่มี-

8 วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ปัจจุบัน บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) ได้ตกลงรับหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้ กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ เพื่อขอให้หน่วยทรัสต์ที่ตนได้รับการจัดสรรเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้

ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งแตกต่างกับกรณีผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ ซึ่งผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์ฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อต้องมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ในกรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหน่วยทรัสต์อยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทหลักทรัพย์นั้นก็จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ดำเนินการตามข้อ 8 (1) นี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 8 (3) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 กรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะต้องกรอกข้อมูลในเอกสารประกอบการจองซื้อ ได้แก่ “ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับดำเนินงานตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)” สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และเอกสาร “คำรับรองสถานะนิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม FATCA” สำหรับผู้จองซื้อนิติบุคคลเท่านั้น พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล และนำส่งให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ พร้อมเอกสารจองซื้ออื่นๆ ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะกรอกหรือนำส่งแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA หรือกรอกข้อมูลไม่ครบถ้วน ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 8 (3) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้ และหากผู้จองซื้อต้องการถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ

ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอนหน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่
หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์โดยศูนย์
รับฝากหลักทรัพย์จะส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อที่
อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้จอง
ซื้อที่ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์
ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการจัดส่งใบทรัสต์ ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่าย
หน่วยทรัสต์หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้อง
หรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือ
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้รับจองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือตัวแทน
จำหน่ายหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์
ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 8 (3) นี้ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

1.1. กรรมการบริหาร

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ	--นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล--
2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ	กรรมการ	--นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ--

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ	--นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล--
		หรือ
2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ	กรรมการ	--นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ--

1.2. กรรมการบริษัท

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งใน สาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤดี เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤดี กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายณะชัย สันติชัยกุล	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	--นายณะชัย สันติชัยกุล--
2. ร.ท.ศุภกร จันทศาวัต	กรรมการอิสระ	--ร.ท.ศุภกร จันทศาวัต--
3. นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ	--นายไพสิฐ แก่นจันทร์--

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ	--นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล--
		หรือ
2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤดี	กรรมการ	--นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤดี--

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วนไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

เว้นแต่ข้อมูลในเรื่องรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่จัดทำโดยบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายสาวิตร ศรีศรีนยพงศ์	ผู้อำนวยการอาวุโส	--นายสาวิตร ศรีศรีนยพงศ์--

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช	กรรมการ	--นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช--

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน

(ร่าง)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล เรอัล เอสเตท โกรท

AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMCG)

ระหว่าง

บริษัท เอไอเอ็ม เรอัลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(ในฐานะทรัสต์)

วันที่ [●]

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16

ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

หน้า

1.	คำนิยาม.....	2
2.	การก่อตั้งทรัสต์.....	5
3.	หน่วยทรัสต์.....	12
4.	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์.....	12
5.	การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์.....	15
6.	ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	16
7.	การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ.....	18
8.	การลงทุนของกองทรัสต์.....	22
9.	การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์.....	38
10.	การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	39
11.	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ.....	43
12.	การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	47
13.	การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์.....	48
14.	การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์.....	49
15.	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	55
16.	การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	58
17.	การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	65
18.	ทรัสต์.....	67
19.	ผู้จัดการกองทรัสต์.....	89
20.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	102
21.	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา.....	103
22.	การเลิกกองทรัสต์.....	104
23.	การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด.....	105

24.	คำบอกกล่าว.....	106
25.	ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์.....	107
26.	ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้.....	107
27.	การใช้สิทธิของคู่สัญญา.....	107
28.	กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท.....	108
เอกสารแนบ 1	ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.....	- 1 -
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์	- 2 -
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์	- 5 -
เอกสารแนบ 4	รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน.....	- 6 -
เอกสารแนบ 5	ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์	- 12 -
เอกสารแนบ 6	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์	- 13 -

สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMCG)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [●] ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) **บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนี่ยน ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ฝ่ายหนึ่งกับ
- (2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ทรัสต์”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรียกว่า “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust)” ชื่อย่อ “AIMCG”
- ข. ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จและมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- ค. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ
- ง. ทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอม เมอร์ เซีย ล โกร ท (AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust): AIMCG
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงค่าบริการส่วนกลาง (Common Area Management Fee) และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค และ/หรือ การให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศ

		กำหนดแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตาม ประกาศ สร. 26/2555
ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่รวมถึงรายการที่กั้นไว้ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นทยอยลงทุนไม่มารับเงินนั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระเล็กลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และการชำระบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของ หน่วยทรัสต์ ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
บริษัทที่ กองทรัสต์ เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)	หมายถึง	<ol style="list-style-type: none"> (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของ

จำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่ม
จากการถือหุ้นของ (1) หรือ (2)

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด ทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ประกาศ กข. 1/2553	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของ ทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการ เป็นผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ และการเป็น ทรัสต์ ของ ทรัสต์ เพื่อการลงทุน ใน อสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ของ ทรัสต์ เพื่อการลงทุน ใน อสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ มาตรฐานการปฏิบัติงานและตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับ รายการและข้อความในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ของ ทรัสต์ เพื่อ การลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม
ประกาศ สร. 27/2557	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ ของ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มี การแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลง สภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ให้เป็น ทรัสต์ เพื่อการลงทุน

		ในอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาและจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินหลัก ของ กองทรัสต์
พระราชบัญญัติทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ระหว่าง ทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน	หมายถึง	สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับ สำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ของ กองทรัสต์
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1. ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร

- 2.1.1. **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท** ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMCG เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อ**ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์**โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้**ทรัสต์**จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และอาจเป็นกองทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับ**กองทรัสต์** โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการเพื่อให้**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับ**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่ของ**กองทรัสต์** และเงินสด (ถ้ามี)
- 2.1.2. **กองทรัสต์**นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของ**ทรัสต์**
- 2.1.3. การจัดการ**กองทรัสต์**จะกระทำโดย**ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์**ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของ**ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ในกรณีนี้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** และ**ทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีนโยบายการลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ที่มีใช้**ทรัพย์สินหลัก** การจัดการลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ดังกล่าวจะดำเนินการโดย**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 2.1.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**
- 2.2. ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของ**กองทรัสต์**
- 2.2.1. ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Commercial Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMCG)
อายุ	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภท	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2.2.2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน และกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีชั๊กช้า

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว และเมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) จะนำทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดใน **ข้อ 8**

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

หนึ่ง กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.3. ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ 62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-254-0441-2

โทรสาร 02-254-0443

ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่

[●] ตามกฎหมายไทย (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 2)

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

หนึ่งในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

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

2.4. ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง
จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ 02-949-1500
โทรสาร 02-949-1501

ทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2535 ตามกฎหมายไทย และเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)

ทรัสต์ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ หน้าที่หลักของทรัสต์เกี่ยวกับกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มีระบบงานเพื่อดำเนินการดังกล่าว โดยเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญาเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้ เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์รวมอยู่ด้วย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินสัดส่วนที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.6. ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.1 โดยรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเอกสารแนบ 4 ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกันการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2.7. วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้ง**กองทรัสต์** ได้แก่วันที่คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ได้โอนเงินที่ได้รับจากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่**ทรัสต์**

3. หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม **หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

จำนวนและมูลค่ารวมของ**หน่วยทรัสต์**ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของ**กองทรัสต์** [●] ([●]) บาท

มูลค่าที่ตราไว้ต่อ**หน่วยทรัสต์** 10 (สิบ) บาท

จำนวน**หน่วยทรัสต์** [●] ([●]) หน่วย

ประเภท**หน่วยทรัสต์** ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์** เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้

4. การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**

4.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ**กองทรัสต์**ในการเพิ่มทุน

4.1.1. **กองทรัสต์**อาจเพิ่มทุนโดยออก**หน่วยทรัสต์**ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เดิมตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์** หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**บางรายก็ได้โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และข้อกำหนดในสัญญานี้

4.1.2. ให้ผู้จัดการ**กองทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ**ทรัสต์** พระราชบัญญัติ**หลักทรัพย์** ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

- 4.1.3. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น
- 4.1.4. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน
- 4.1.5. หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์
- 4.1.6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น

4.2. เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 4.2.1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัสต์สินหลัก หรือลงทุนในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัสต์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม
- 4.2.2. เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัสต์สินของ กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.3. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของ กองทรัสต์หรือที่ กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ กองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.4. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ กองทรัสต์

- 4.2.5. เพื่อลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.6. เพื่อเหตุอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ/หรือ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด
- 4.2.7. เพื่อเหตุอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควรและจำเป็นต้องให้มีการลงทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของ**สำนักงาน ก.ล.ต.**
- 4.3. กระบวนการเพิ่มทุน
- 4.3.1. การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** และบทบัญญัติแห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 4.3.2. การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะต้องได้รับมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้
- (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**บางราย ต้องไม่มีผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ซึ่งถือ**หน่วยทรัสต์**รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
 - (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีซึ่งแสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรร**หน่วยทรัสต์**ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน
- 4.3.3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์ตามที่กำหนดใน**ข้อ 8.1.4** แห่งสัญญาฉบับนี้ และหาก

เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12 แห่งสัญญา

- 4.3.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออก
ใหม่

5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

- 5.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตาม
หลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

- 5.2. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

- 5.2.1. เป็นการลดทุนชำระแล้วตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 5.2.2. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้
ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

- 5.2.3. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องใน
ภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่
เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว

- 5.2.4. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุที่ต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไร
สุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์

- 5.2.5. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

5.3. กระบวนการลดทุนชำระแล้ว

- 5.3.1. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 5.3.2. ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 5.3.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น
- 5.3.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์
- 5.3.5. กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 ข้อ 5.2.3 ข้อ 5.2.4 หรือ ข้อ 5.2.5 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 16 ก็ได้

6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 6.1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 6.2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น

- 6.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหัก ค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
- 6.4. ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตาม **ข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3**
- 6.5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- 6.6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- 6.7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- 6.8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ใน **ข้อ 15** แห่งสัญญานี้

- 6.9. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา
- 6.10. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 6.11. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7 แห่งสัญญา
- 6.12. สิทธิประโยชน์อื่นๆ
- 6.12.1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- 6.12.2. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับ ของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด
- 6.12.3. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่งสัญญา
7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
- 7.1. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
- 7.1.1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติ

หลักทรัพย์ดำเนินการได้ ในกรณีที่**ทรัสต์**เป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**เอง ให้**ทรัสต์**ปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณีที่**ทรัสต์**มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้น**ทรัสต์** ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ตามประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด และสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**แล้ว

7.1.2. ในกรณีที่ทะเบียนผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ไม่ได้จัดทำตามระบบและหลักเกณฑ์ของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์** ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดทั่วไป

(ก) ชื่อผู้จัดการกอง**ทรัสต์** และ**ทรัสต์**

(ข) จำนวน**ทรัสต์** มูลค่าที่ตราไว้ **ทุนชำระแล้ว** และวัน เดือน ปีที่ออก**ทรัสต์**

(ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน ในเรื่องสัดส่วนการถือครอง**ทรัสต์** โดยผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ที่มีสัญชาติต่างดาว สัดส่วนการถือครอง**ทรัสต์**ของ ผู้จัดการกอง**ทรัสต์**และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และ**ทรัสต์** (ถ้ามีการถือ**ทรัสต์**) หรือสัดส่วนการถือครอง**ทรัสต์**อื่นใดตามที่**พระราชบัญญัติทรัสต์**หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

(2) รายละเอียดของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**แต่ละราย

(ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**

(ข) เลขที่**ทรัสต์** (ถ้ามี) และ/หรือ เลขที่ใบ**ทรัสต์** และจำนวน**ทรัสต์**ที่ถือ

(ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**

(ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบ**ทรัสต์**และออกใบ**ทรัสต์**แทน (ถ้ามี)

(จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียนผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

- 7.1.3. ทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น
รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียน
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือ
ว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว
- 7.1.4. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ.
49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และ
ข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- 7.1.5. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบ
หน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ตามสัญญานี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐาน
แสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ
บุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการ
กองทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถ
ติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้
และในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้น
ไว้ให้ชัดเจน

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามเอกสาร
แนบ 5

7.1.6. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทรัสต์หรือนายทะเบียนมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

7.2. การโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

7.2.1. การโอนหน่วยทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 7.2.2 แห่งสัญญา ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะชั้ย้นกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในกรณีนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยานอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในกรณีนี้ หากทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมายและตามสัญญา นี้ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอ และให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันได้รับคำร้องขอ นั้น ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(2) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร่ไบนหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร่ไบนหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

7.2.2. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

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

8. การลงทุนของกองทรัสต์

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

8.1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

8.1.1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุม รวมถึง

อสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคาร ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุมดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของ กองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) **กองทรัสต์**จะต้องลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าใน**อสังหาริมทรัพย์**ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**

- (2) **อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**นั้นยังเป็นประโยชน์แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถจำหน่าย**อสังหาริมทรัพย์**ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อ**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้**กองทรัสต์**มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) **อสังหาริมทรัพย์**ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ **กองทรัสต์**อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ภายหลังการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**) และต้องแสดงได้ว่าจะมี

เงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ**กองทรัสต์**ด้วย

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

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

(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับ**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่**อสังหาริมทรัพย์**นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว**

(6) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**น้อยกว่ามูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่ประสงค์จะลงทุน

ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงระงับการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์/ผู้ลงทุน

(8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

8.1.2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2 (2) และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2 (3)

(2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 8.1.2 (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (2.1) เป็นบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
- (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิใน**ทรัพย์สินหลัก** ดังกล่าวมิใช่**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) บริษัทที่มี**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ข) บริษัทที่มี**กองทรัสต์**หรือบริษัทตาม**ข้อ (ก)** เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ**ข้อ (ก)** หรือ **ข้อ (ข)**

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

- (2.3) เป็นบริษัทที่**กองทรัสต์**ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม**ข้อ 8.1.2 (2) (2.1)** หรือ **ข้อ 8.1.2 (2) (2.2)** เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดย**กองทรัสต์**หรือบริษัทตาม**ข้อ 8.1.2 (2) (2.1)** หรือ **ข้อ 8.1.2 (2) (2.2)** ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่

สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่า **กองทรัสต์**มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตาม สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขาย **หน่วยทรัสต์** เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนใน **ทรัพย์สินหลัก** โดยทางอ้อมของ **กองทรัสต์** ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ด้วย

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

(ก) ได้รับความเห็นชอบจาก **ทรัสต์** ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญา ดังกล่าว

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

1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(3.2) กรณีที่ **กองทรัสต์** จะมีการลงทุนใน **ทรัพย์สินหลัก** โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตาม **ข้อ 8.1.2 (2) (2.2)** หรือ **ข้อ 8.1.2 (2) (2.3)** ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** ต่อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดย

หนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้

- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- (4) **ผู้จัดการกองทรัสต์** แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตาม**ข้อ 8.1.2 (2)** ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับ**กองทรัสต์**ที่มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของ**กองทรัสต์**เท่านั้น
- (4.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
 - (4.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม**ข้อ 8.1.2 (4) (4.1)** ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
 - (ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ก่อน
 - (ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน

และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้
ครบถ้วนถูกต้อง

- (ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าว
ปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมาย
กำหนด
- (4.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่าง
กองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
- (4.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการระหว่างบริษัทดังกล่าว
กับ**บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน** การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการ
ทำการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับ
มติจากที่ประชุมคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือที่ประชุมผู้
ถือหุ้น**ทรัสต์**ก่อนการเข้าทำการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้
ให้พิจารณาการทำการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำ
รายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่**กองทรัสต์**ต้องได้รับมติของ
คณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**
ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**นี้
- (4.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใดๆ ที่
อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของ**กองทรัสต์**หรือผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**
อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลง
ประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์
การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้อง
ได้รับอนุมัติจาก**กองทรัสต์**

กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่ง**ข้อ 8.1.2 (4) (4.4) และ ข้อ 8.1.2**
(4) (4.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตาม**ข้อ 8.1.2 (2) (2.3)** ที่ถูกถือ
หุ้นโดย**กองทรัสต์**และบริษัทตาม**ข้อ 8.1.2 (2)** (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่า
ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือ
หุ้นนั้น

- (5) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม**ข้อ 8.1.2 (2)** ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมิใช่ขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ใน**ประกาศ ทจ. 49/2555** และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้
- (5.1) ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็น**ทรัพย์สินหลัก** และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
 - (5.2) บริหารจัดการ**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**
 - (5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุง**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - (5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็น**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - (5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตาม**ข้อ 8.1.2 (2)**
 - (5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตาม**ข้อ 8.1.2 (2)**
 - (5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
 - (5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตาม**ข้อ 8.1.2 (2)**
 - (5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
 - (5.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**
 - (5.11) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ**กองทรัสต์**และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**
- (6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.1 (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 8.1.2 (2) เป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.1 (5)

(6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกรับซื้อต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

สมาคมบริษัทจัดการลงทุนตามวรรคหนึ่ง หมายความว่าสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน

(6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2 (6) (6.2) ด้วย

8.1.3. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

8.1.4. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้งทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาวะผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

- ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทาง

กฎหมายที่เกี่ยวข้องในกฎหมายของประเทศนั้น ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

- ข้อมูลด้านการเงินของ**อสังหาริมทรัพย์**และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มี**ที่ปรึกษาทางการเงิน**ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทาน**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์ เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**อย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 11.1** แห่งสัญญา
- ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะลงทุนในสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

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

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้**กองทรัสต์**พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- หน้าที่ของ **ทรัสต์** ในการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่ง **ทรัพย์สินหลัก** และอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่ง **ทรัพย์สินหลัก** ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่ง **ทรัพย์สินหลัก** ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่า **ทรัพย์สินหลัก** ตาม ข้อ 11.1 แห่งสัญญา

(ข) การจำหน่ายไปซึ่ง **ทรัพย์สินหลัก** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดใน ข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญา มีระบบการอนุมัติตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญา และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจาก **ทรัสต์** หรือการขอมติของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญา โดยอนุโลม
- การจำหน่าย **ทรัพย์สินหลัก** ที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่ง **ทรัพย์สินหลัก** ที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่ เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ด้วย

- การจำหน่าย **ทรัพย์สินหลัก** ก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่ง **ทรัพย์สินหลัก** นั้น

- การจำหน่าย **ทรัพย์สินหลัก** ที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

8.2. นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของ**กองทรัสต์** นอกเหนือจากการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**

นอกเหนือจากการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก** **กองทรัสต์**มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่ง**ทรัพย์สินอื่น** ดังต่อไปนี้

8.2.1. ประเภทของ**ทรัพย์สินอื่น**ที่**กองทรัสต์**มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัท เครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้กำกับกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าโดยการรับรอง รับอาวัล หรือกำกับกัน แล้วแต่กรณี ตาม**ข้อ 8.2.1(6)** นี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือกำกับกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสาร แห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

- (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้น มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้น จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวม**อสังหาริมทรัพย์** หรือ**หน่วยทรัสต์**ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่า**กองทรัสต์**นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท **กองทรัสต์** หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของ**กองทรัสต์**
- (11) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

8.2.2. อัตราส่วนการลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

- 8.2.3. ในกรณีที่ลูกหนี้ปฏิบัติตามตราสารที่**กองทรัสต์**ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 8.3. **กองทรัสต์**อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้า**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 8.3.1. สัญญาเช่ากำหนด**ค่าเช่า**โดยอ้างอิงกับผลประกอบการของ**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** และ
- 8.3.2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น

9. การจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

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

- 9.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก** โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้**กองทรัสต์**เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 9.2. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะให้เช่า**อสังหาริมทรัพย์**แก่บุคคลที่จะนำ**อสังหาริมทรัพย์**นั้นไปประกอบธุรกิจที่**กองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนด**ค่าเช่า**ส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงิน**ค่าเช่า**สูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงิน**ค่าเช่า**ที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 9.3. ห้ามมิให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้เช่า**อสังหาริมทรัพย์**แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำ**อสังหาริมทรัพย์**นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่า**อสังหาริมทรัพย์**ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- 9.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 9.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 10.1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- 10.1.1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
- 10.1.2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.1.3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

- 10.1.6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ**กองทรัสต์**
- 10.1.7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- 10.1.8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของ**กองทรัสต์**
- 10.1.9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ**กองทรัสต์**และ
เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วย**ทรัสต์**

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

- 10.2. **กองทรัสต์**สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
 - 10.2.1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่**กองทรัสต์**ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด
 - 10.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด
- 10.3. การกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้
 - 10.3.1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
 - 10.3.2. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
 - (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิ**กองทรัสต์**ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
 - (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น

- (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

10.3.3. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

10.4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ **กองทรัสต์** ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

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

10.4.2. ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ **กองทรัสต์** ในกรณีที่ **กองทรัสต์** มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจาก **สำนักงาน ก.ล.ต.** ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ **กองทรัสต์**)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

10.5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ **กองทรัสต์** ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของ **กองทรัสต์** ดังต่อไปนี้

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

10.5.2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

กรณีที่**กองทรัสต์**ต้องนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมบริษัทใดตาม**ข้อ 8.1.2 (2)** หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่**กองทรัสต์**และบริษัทอื่นตาม**ข้อ 8.1.2 (2)** (ถ้ามี) ถือว่าหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ 8.1.2 (3) (3.1)** โดยอนุโลมด้วย

10.6. วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน

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

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

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

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

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

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

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

- 10.8.2. เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- 10.8.3. กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 10.8.2 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.8.4. กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป
- 10.9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10.1 ข้อ 10.2 ข้อ 10.3 ข้อ 10.5 และข้อ 10.8 โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น

11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม

11.1.1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- (2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- (3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง
- (4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**
- (ก) เมื่อ**กองทรัสต์**จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี
 - (ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของ**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (ง) เมื่อ**ทรัสต์**หรือผู้สอบบัญชีของ**กองทรัสต์**ร้องขอ
- (5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (6) การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของ**กองทรัสต์**จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (7) ในกรณี**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**นี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว ทั้งในชั้นของ**กองทรัสต์**และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้

- การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์** จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1 (1) ถึงข้อ 11.1.1 (6) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของ**กองทรัสต์** ภาวะภาษีของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคา**อสังหาริมทรัพย์**

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์**ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน**อสังหาริมทรัพย์** ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1 (1) ถึงข้อ 11.1.1 (6) โดยอนุโลม

(ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินอื่น**ซึ่งบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของ**ทรัพย์สินใด** ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(ค) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สิน**ตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข)

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

- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

- (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

11.2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.2.1. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ **กองทรัสต์** และมูลค่า **หน่วยทรัสต์** ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจาก **ทรัสต์** แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ **กองทรัสต์** และมูลค่า **หน่วยทรัสต์** ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ **ทรัสต์** ตรวจสอบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ **ทรัสต์** ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนนั้น เพื่อให้ **ทรัสต์** ทำการตรวจสอบอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งผ่านการรับรองจาก **ทรัสต์** แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ **กองทรัสต์** และมูลค่า **หน่วยทรัสต์** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่ **กองทรัสต์** ลงทุนให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่า **อสังหาริมทรัพย์** ที่ **กองทรัสต์** ลงทุน ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ที่มีการลงทุนใน **อสังหาริมทรัพย์** ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่า **อสังหาริมทรัพย์** ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่ง **อสังหาริมทรัพย์** นั้นแทน
- (2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้
- (ก) จำนวนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่ง และปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - (ข) จำนวนมูลค่า **หน่วยทรัสต์** เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่ง และปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็น
ทรัพย์สินในกองทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ
ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 11.2 นี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ
หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สิ่ง
การ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไป
ตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงาน
การสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก
(อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของ
ทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้
เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

12.1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่ง
สัญญา

12.2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูล
และหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

12.2.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
แล้ว

12.2.2. ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03
(ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
(ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฏ

ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย

- 12.2.3. ในกรณีที่**เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่**ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก** การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

- 12.3. การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้กระบวนกรขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 8.1.4 (1) (ข)** แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หนังสือเชิญประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าวต้องมีความเห็นของ**ที่ปรึกษาทางการเงิน** เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วย

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

- 13.1. ในการจัดการ**กองทรัสต์** **ทรัสต์**จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ทรัสต์**เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

13.1.1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็น**ทรัสต์**

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

- 13.2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
- 13.2.1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 13.2.2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
- 13.2.3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- 13.3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.2.3 ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

- 14.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 14.10
- 14.1.1. รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้
- (1) งบการเงิน
 - (2) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)
 - (3) รายงานประจำปี
 - (4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี
- 14.1.2. รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

- (1) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย
- (2) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่**กองทรัสต์**เข้าลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ข้อ 11.1** ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

14.2. หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขในการเปิดเผยข้อมูล

14.2.1. การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตาม**ข้อ 14.1** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตาม**ข้อ 14.1.1** ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นการเปิดเผยข้อมูลตาม**ข้อ 14.1.1 (3)** นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดใน**ข้อ 14.2.2** และ**ข้อ 14.3**
- (2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักตาม**ข้อ 14.1.2** ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นการเปิดเผยข้อมูลตาม**ข้อ 14.1.2 (1)** นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดใน**ข้อ 14.4**

14.2.2. ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีตาม**ข้อ 14.1.1** ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน

(ก) กรณีทั่วไป

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(ข) กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของปีบัญชี

(2) ระยะเวลาในการนำส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

- ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี

(3) ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี

- นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- นำส่งต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นใดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 14.3 และตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

14.3. หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์

14.3.1. ให้การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบแล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ต้องใช้ในการจัดทำงบการเงินนั้น
- (ข) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบแล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- (2) งบการเงินของกองทรัสต์ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ทั้งนี้ หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุม ให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

- (3) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี

- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่มีเหตุตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตาม ข้อ 14.3.1 (4) วรรคหนึ่ง ได้มารวมในงบการเงินรวม กองทรัสต์ดังกล่าวต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

(5) กองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(ก) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

(ข) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

(6) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้กองทรัสต์จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างรวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(7) กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบหรือสอบทาน และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้ว 5 (ห้า) รอบบัญชีติดต่อกัน

การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) กองทรัสต์สามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ที่สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกับผู้สอบบัญชีรายเดิมได้

(ข) กองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 (สอง) รอบบัญชีนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีรายดังกล่าวพ้นจากการปฏิบัติหน้าที่

ทั้งนี้ งบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์ข้างต้นให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

14.3.2. รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

14.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยตามที่กล่าวในวรรคหนึ่ง ต้องใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

14.5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

14.5.1. ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา

14.5.2. ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไข และผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก โดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

14.6. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

14.6.1. เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์

14.6.2. เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

14.6.3. กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง

14.6.4. **กองทรัสต์**ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

14.6.5. **กองทรัสต์**เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน

ทั้งนี้ การรายงานตามวรรคหนึ่งต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

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

14.8. การสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**

14.8.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**ตามที่ระบุไว้ในข้อ 14 นี้ เมื่อมีการชำระบัญชีของ**กองทรัสต์**

14.8.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14.10.1 ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

15.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่**ผู้ถือหุ้นทรัสต์** นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่**กองทรัสต์**มีการเพิ่มทุน **กองทรัสต์**อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของ**กองทรัสต์** หาก**กองทรัสต์**มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 15.1.1. การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ **กองทรัสต์** รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของ **สำนักงาน ก.ล.ต.** เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ **กองทรัสต์**
- 15.1.2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ **กองทรัสต์** ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 15.2. ในกรณีที่ **กองทรัสต์** มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของ **กองทรัสต์** ตาม **ข้อ 15.1** ในรอบระยะเวลาบัญชีใด **ผู้จัดการกองทรัสต์** อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 15.3. ในกรณีที่ **กองทรัสต์** ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ **ผู้ถือหน่วยทรัสต์**
- 15.4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ **ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ **ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และปิดทะเบียน **ผู้ถือหน่วยทรัสต์** เพื่อระบุชื่อ **ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ **ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- 15.4.1. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อ **หน่วยทรัสต์** ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท **ผู้จัดการกองทรัสต์** ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับ **ข้อ 15.1**

15.4.2. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อ**หน่วยทรัสต์**ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่ง ศูนย์) บาท **ผู้จัดการกองทรัสต์**ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

15.5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.5.1. **ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็น**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** ณ วันปิดทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือ**กลุ่มบุคคล**เดียวกันใดถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**เกินกว่าอัตราที่ประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด บุคคลหรือ**กลุ่มบุคคล**เดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือ**หน่วยทรัสต์**เกินกว่าอัตราที่ประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด

15.5.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของ**ตลาดหลักทรัพย์** และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
- (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

15.5.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของ ผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

15.5.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่ง จ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบ จงชื่อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดย ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

15.5.5. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้ สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อ การอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

16.1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของ กองทรัสต์ตามที่สัญญา นี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่น ใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

16.2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 16.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**
- 16.2.2. การเพิ่มทุนหรือการลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา**นี้**
- 16.2.3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ**กองทรัสต์**
- 16.2.4. การทำธุรกรรมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 16.2.5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**
- 16.2.6. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ทรัสต์** (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 18.4.2** และ **18.5**)
- 16.2.7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์** (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 19.3.1**)
- 16.2.8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ
- 16.2.9. การเลิก**กองทรัสต์**
- 16.2.10. กรณีอื่นใดที่**ทรัสต์**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น**กองทรัสต์** รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ**กองทรัสต์**เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ**กองทรัสต์**อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว

16.3. หน้าทีของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดให้มีการประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**อย่างน้อยดังต่อไปนี้

16.3.1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ**กองทรัสต์**

16.3.2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อ**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ซึ่ง**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เรียกประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมี**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**แล้ว ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดให้มีการประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจาก**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**

(2) ในกรณีเรื่องใดที่**ทรัสต์**เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดให้มีการประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจาก**ทรัสต์** ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิ**ทรัสต์**ในการปรึกษาหารือกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(3) ในกรณีอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิ**ทรัสต์**ในการปรึกษาหารือกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุม**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 16.4** แห่งสัญญา

16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียด ตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อ ทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่อง ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่ง หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (ก) ของข้อนี้

ในกรณีที่มิประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ให้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (2) แห่งสัญญานี้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

16.5. องค์ประชุมมี ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

16.5.1. องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่ น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ใน **ข้อ 16.3.2 (1)** แห่งสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมีขึ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ใน **ข้อ 16.3.2 (1)** แห่งสัญญานี้ ให้นำนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

16.5.2. ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

16.5.3. การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ซึ่งมาประชุม
- (ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ซึ่งมี**หน่วยทรัสต์**นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย”

16.6. วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์** ผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือ**ทรัสต์** หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์** ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

16.7. วิธีการนับคะแนนเสียง

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

16.8. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

16.8.1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.8.2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์

- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** ที่จะเป็ผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ **สร. 26/2555** หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9. การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือ **หน่วยทรัสต์**

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

16.10. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

17. **การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์**

17.1. ข้อจำกัดในการจัดสรร **หน่วยทรัสต์** ของกองทรัสต์

17.1.1. การจัดสรร **หน่วยทรัสต์** ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด **ทรัสต์** หรือผู้ก่อตั้ง **ทรัสต์**/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรร **หน่วยทรัสต์** และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ **ทจ. 49/2555** ประกาศ **กร. 14/2555** และประกาศ **สช. 29/2555** แล้วแต่กรณี

17.1.2. กรณีที่ **อสังหาริมทรัพย์** ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับ **อสังหาริมทรัพย์** นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้ง **ทรัสต์**/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรร **หน่วยทรัสต์** แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนใน **อสังหาริมทรัพย์** ตามวรรคก่อนหลายโครงการ และบรรดา กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับ **อสังหาริมทรัพย์** นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการ

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

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

- (1) รายงานต่อ **สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** รัหรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือ **กลุ่มบุคคลเดียวกัน** ของบุคคลดังกล่าว ทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
- (3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือ **กลุ่มบุคคลเดียวกัน** ของบุคคลดังกล่าว จำหน่าย **หน่วยทรัสต์** ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) หรือเกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าว ของจำนวน **หน่วยทรัสต์** ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

17.2. ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ **กลุ่มบุคคลเดียวกัน** ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน **ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555** แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ **กลุ่มบุคคลเดียวกัน** ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ **ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555** แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ **กลุ่มบุคคลเดียวกัน** ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เว้นแต่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** จะประกาศกำหนด ส่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดย **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

17.3. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**

ผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

17.3.1. ผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ที่ถือหุ้น**ทรัสต์**เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน **ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555** แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

17.3.2. ผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

18. **ทรัสต์**

18.1. การแต่งตั้ง**ทรัสต์**และค่าตอบแทน**ทรัสต์**

18.1.1. การแต่งตั้ง**ทรัสต์**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับแต่งตั้งให้เป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** ตามสัญญา การเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**หรือการแต่งตั้ง**ทรัสต์**เพิ่มเติม หรือการแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่แทนรายเดิมที่ลาออกหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม จะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**ตามข้อ 16.8.2 (6) แห่งสัญญานี้เท่านั้น การที่**ทรัสต์**เข้าทำสัญญานี้ หรือการเข้าเป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใดสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

18.1.2. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของ**ทรัสต์**

ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของ**ทรัสต์**ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 แห่งสัญญานี้

18.2. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของ**ทรัสต์**

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ **ทรัสต์**มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือ**กองทรัสต์**ในฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มียุติเหนือทรัพย์สิน และ**ทรัสต์**มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการ**กองทรัสต์**ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555**

อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของ**ทรัสต์**มีดังต่อไปนี้

สิทธิ

18.2.1. นอกเหนือจากค่าตอบแทนของ**ทรัสต์**ตามสัญญาแล้ว ให้**ทรัสต์**มีสิทธิถือ**หน่วยทรัสต์**ได้ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และข้อกำหนดในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17 แห่งสัญญา

18.2.2. การมอบหมายงานการจัดการ**กองทรัสต์**

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

- (1) การทำธุรกรรมที่มีเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยง**ทรัสต์**
- (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับ**กองทรัสต์**จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (3) **ทรัสต์**อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน รวมถึง การติดต่อประสานงาน การให้ข้อมูล การยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่**กองทรัสต์** มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ให้บริษัทในเครือของ**ทรัสต์** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดำเนินการได้ ทั้งนี้ บริษัทในเครือของ**ทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์** นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดังกล่าวอาจมอบอำนาจช่วงให้บุคคลอื่นรับดำเนินการดังกล่าวได้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้
- (4) เรื่องอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

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

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

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

ทรัสต์ สามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว **ทรัสต์** จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
 - (ค) **ทรัสต์** รายอื่น
 - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่ **กองทรัสต์** ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่

(๑) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(2) การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

18.2.3. ทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

(1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญา หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

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

(3) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ

(4) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

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

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

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

- (1) การจัดการ**กองทรัสต์**และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือ**ทรัสต์**ต้องชำระเงินหรือ**ทรัพย์สิน**อื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือ**ทรัพย์สิน**ที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสต์**เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้**ทรัสต์**มีสิทธิได้รับเงินหรือ**ทรัพย์สิน**คืนจาก**กองทรัสต์**ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือ**ทรัพย์สิน**คืนจาก**กองทรัสต์**ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่ง**ทรัสต์**ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณี เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของ**กองทรัสต์** และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จาก**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**สำหรับความรับผิดชอบใดๆ อัน**ทรัสต์**ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่**ทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของ**ทรัสต์**อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญานี้ และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่า**ทรัพย์สิน**รวมของ**กองทรัสต์**

ภายใต้บังคับแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่**ทรัสต์**ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก**ทรัสต์**ด้วย

- (2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่**ทรัสต์**มีอยู่ก่อน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือ**กองทรัสต์** และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิก**ทรัสต์** และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่**ทรัสต์** ให้**ทรัสต์**มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

ห้ามมิให้**ทรัสต์**ใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่า**ทรัสต์**จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกอง**ทรัสต์** จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- (3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ของ**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่**ทรัสต์**พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**

หน้าที่

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการ**กองทรัสต์**ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง**กองทรัสต์** มติของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว **ทรัสต์**อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่**ทรัสต์**จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์** ให้**ทรัสต์**ตั้งแต่วันการกระทำกรอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าจะกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ทรัสต์**เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็น**ทรัสต์** หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และ**ทรัสต์**แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการ**กองทรัสต์**ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดย**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตาม**ประกาศ สร. 27/2557** และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**

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

18.2.6. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

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

18.2.7. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาที่ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (7) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 18.2.7 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

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

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (8) ในกรณีที่**ทรัสต์**มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม**ข้อ 18.2.7 (6)** จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

18.2.8. หน้าที่ในการบริหารจัดการกอง**ทรัสต์**

- (1) **ทรัสต์**มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง **ทรัสต์**ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่**ทรัสต์**เป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในกอง**ทรัสต์** หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้**ทรัสต์**คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ทรัสต์**ของกอง**ทรัสต์**

- (2) **ทรัสต์**มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง**กองทรัสต์**กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้**ทรัสต์**นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็น**ทรัสต์**ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้**ทรัสต์** อันสืบเนื่องมาจากการจัดการ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่**ทรัสต์**เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้**ทรัสต์**แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะ**ทรัสต์** และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะ**ทรัสต์**
- (5) ในการจัดการ**กองทรัสต์** **ทรัสต์**จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้**ทรัสต์**มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.2.2 และข้อ 18.2.6 แห่งสัญญา
- (6) **ทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดย**ทรัสต์**อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** **ทรัสต์**มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.1 และข้อ 7.2 แห่งสัญญา เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียน**หลักทรัพย์**
- (7) **ทรัสต์**หรือนายทะเบียน**หลักทรัพย์**มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือใบ**หน่วยทรัสต์**มอบให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.1.5 แห่งสัญญา
- (8) ในกรณีที่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ขอให้**ทรัสต์**หรือนายทะเบียน**หลักทรัพย์**ออกหลักฐานสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**ใหม่หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้**ทรัสต์**หรือนายทะเบียน**หลักทรัพย์**มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ใหม่ให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ภายในเวลาอันควร

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

(10) **ทรัสต์**มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์**และมูลค่า**หน่วยทรัสต์** ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

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

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

(12) **ทรัสต์**ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะ**ทรัสต์** และ**ทรัสต์**ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อ**ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์** และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฯ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่**ทรัสต์**เข้าทำสัญญาฯนี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบกิจการของ**กองทรัสต์** หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

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

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

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

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

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

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

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

18.2.10. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์**นี้** ให้**ทรัสต์**ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

ความรับผิด

18.2.11. ความรับผิดของทรัสต์

- (1) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาหรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดตามที่กำหนดในข้อนี้

- (2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง ความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

- (3) ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง

18.2.12. การจำกัดความรับผิดของทรัสต์

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

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

นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ใน (4) ของข้อนี้

(3) ในการโอนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อหรือตราประทับที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์มีต้องรับผิดหากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อหรือตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสต์อาจเรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อหากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น

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

ทรัสต์ หรือเหตุอื่นใดที่**ทรัสต์**ไม่สามารถควบคุมได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่**ทรัสต์**ได้รู้เหตุดังกล่าวอยู่แล้วก่อน**กองทรัสต์**เข้าลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**และไม่ได้เปิดเผยเหตุดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลของ**กองทรัสต์**

- (5) **ทรัสต์**ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็เหตุให้**ทรัสต์**ต้อง ใช้เงิน หรือ**ทรัพย์สิน**ส่วนตัวของ**ทรัสต์** (**ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์**) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญา**นี้**ของ**ทรัสต์**

18.3. การชดใช้ความเสียหายให้แก่**ทรัสต์**

18.3.1. ให้**ทรัสต์**มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่ง**ทรัสต์**ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดีในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบชดใช้จาก**ทรัพย์สิน**ของ**กองทรัสต์**สำหรับความรับผิดชอบใดๆ อัน**ทรัสต์**ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่**ทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของ**ทรัสต์**อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญา**นี้** และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่า**ทรัพย์สิน**รวมของ**กองทรัสต์**

18.3.2. ภายใต้บังคับแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบชดใช้ตาม**ข้อ 18.3.1** นี้ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่**ทรัสต์**ได้มอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก**ทรัสต์**ด้วย

18.3.3. เงินชดใช้ความเสียหายตาม**ข้อ 18.3.1** นี้

- (1) เป็นเงินที่**ทรัสต์**พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่**ทรัสต์**มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่**ทรัสต์**พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**

18.4. การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**

18.4.1. การแต่งตั้ง**ทรัสต์**

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์** การแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ให้กระทำได้ โดยอาศัยมติของผู้ถือหน่วย**ทรัสต์**ตาม**ข้อ 16.8.2 (6)**

18.4.2. เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**

(1) เหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**

(ก) **ทรัสต์**ลาออกจากการเป็น**ทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**

(ข) **ทรัสต์**ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล

(ค) **ทรัสต์**เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี

(ง) **ทรัสต์**หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็น**ทรัสต์**เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็น**ทรัสต์**

(จ) ผู้ถือหน่วย**ทรัสต์**มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ทรัสต์**

(2) วิธีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**

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

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

- (ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (จ) ของข้อนี้ ให้**ทรัสต์**รายเดิมทำหน้าที่**ทรัสต์**ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิใน**กองทรัสต์**เพื่อมิให้**กองทรัสต์**เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่า**ทรัสต์**รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**
- (ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยเร็วและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เป็น**ทรัสต์**รายใหม่ เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิ**ทรัสต์**รายเดิม หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เพื่อเป็น**ทรัสต์**รายใหม่
- (จ) ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์** แต่มีอาจแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิก**ทรัสต์** ทั้งนี้ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้

(3) ผลของการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**

- (ก) การเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของ**กองทรัสต์** และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป
- (ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ **ทรัสต์**รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้**ทรัสต์**รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์** และเพื่อให้**ทรัสต์**รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการ**กองทรัสต์**ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ**กองทรัสต์**เพื่อให้**ทรัสต์**รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ในการส่งมอบดังกล่าว ให้**ทรัสต์**รายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้**ทรัสต์**รายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้**ทรัสต์**รายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัพย์สินรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

- (ค) เมื่อทรัพย์สินใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน(3) (ข) ของข้อนี้ ให้ทรัพย์สินใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ทรัพย์สินใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัพย์สินเดิม

นอกจากนี้ ทรัพย์สินใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัพย์สินเดิมว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมแล้ว

18.4.3. การลาออกของ**ทรัสต์**

- (1) หาก**ทรัสต์**ประสงค์ที่จะลาออก ให้**ทรัสต์**ต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของ**ทรัสต์**ให้มีผลเมื่อทรัพย์สินใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัพย์สินใหม่ของ**กองทรัสต์** โดยให้ทรัพย์สินเดิมทำหน้าที่**ทรัสต์**ต่อไป จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**
- (2) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า**ทรัสต์**มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ**กองทรัสต์**หรือ**ทรัสต์**ขาดความเป็นอิสระ ซึ่งไม่อาจแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน **ทรัสต์**จะลาออกจากการเป็น**ทรัสต์**โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน

หาก**ทรัสต์**ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ในการนี้ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**) ให้เป็นทรัพย์สินใหม่ของ**กองทรัสต์** แทนที่ทรัพย์สินเดิม ในการนี้ ให้**ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หารือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** และเสนอต่อที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัพย์สินใหม่ของ**กองทรัสต์** โดยทรัพย์สินใหม่นี้จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับทรัพย์สินเดิมและ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

หากพ้นกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสต์รายเดิมแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ ให้ทรัสต์มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัสต์คัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่เป็นการชั่วคราว โดยเงื่อนไข ข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายใหม่ที่ทรัสต์แต่งตั้งเป็นการชั่วคราวนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไข ข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายเดิมทุกประการ

18.5. การถอดถอนทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 16 แห่งสัญญานี้อาจถอดถอนทรัสต์ได้

18.6. ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

18.6.1. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้

- (1) มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว
 - (ข) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว
 - (ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้**ทรัสต์**ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

(2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิใน**อสังหาริมทรัพย์**แก่**กองทรัสต์**ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์** หรือการจัดหาผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ได้อย่างอิสระ

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

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

(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตาม**ข้อ 13** แห่งสัญญา**นี้** และ**ประกาศ สร. 27/2557**

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

(1) **ทรัสต์**ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์** และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม

- (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

19. ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1. การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

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

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ โดยอัตราค่าตอบแทนปรากฏตามเอกสารแนบ 6 ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.2. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

สิทธิ

19.2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถร้องขอให้ทรัสต์ชำระค่าใช้จ่ายตามเอกสารแนบ 6 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นรายธุรกรรม โดยหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.2.2. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

หน้าที่

- 19.2.3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
นี้ สัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์** ข้อตกลงอื่นใดระหว่าง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**
ดี (ถ้ามี) และตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง
- 19.2.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้
- (1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบ
วิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดย
ต้องปฏิบัติตามผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา
นี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง**กองทรัสต์** และมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ตลอดจนข้อ
ผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)
 - (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้และความ
รับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่าง
ต่อเนื่อง
 - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอใน
การตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่
บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่
เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์
โดยรวมของ**กองทรัสต์**
 - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และใน
กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุน
ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ **พระราชบัญญัติทรัสต์** และกฎหมายอื่นที่
เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ**กองทรัสต์** ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานใน
การประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือ
องค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ยอมรับโดยอนุโลม และ

ไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ซึ่งรวมถึง การเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ**กองทุน**ของ**ทรัสต์**อย่างมี นัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

19.2.5. เพื่อให้การดูแลจัดการ**กองทุน**ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์**เป็นไปอย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ **ผู้จัดการกองทุน**ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถ รองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ใน**ประกาศ สช. 29/2555** และแนวปฏิบัติของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ในการจัดการกองทุนและ**ทรัสต์**ที่ลงทุนใน **อสังหาริมทรัพย์** และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

19.2.6. **ผู้จัดการกองทุน**มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์**ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การดูแลจัดการ**กองทุน**ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการ ลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่**ทรัสต์**สินของ**กองทุน** การเข้าทำ สัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆเพื่อ**กองทุน** ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทุน**ได้ ระบุไว้
- (2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทุน** ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดใน สัญญาฉบับนี้
- (3) หน้าที่การจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือ การปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็น**ผู้จัดการกองทุน** ตลอดจนการปฏิบัติงาน ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ เป็น**ผู้จัดการกองทุน** ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่**ผู้จัดการกองทุน** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ**ผู้จัดการกองทุน**มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น

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

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

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

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

(5) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาฯ โดยกรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** สามารถเป็นผู้รับมอบฉันทะ (proxy) จากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ อาจกำหนดให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ทรัสต์**เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยที่ในการประชุมนั้นไม่มีวาระใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ทรัสต์**อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในวาระการประชุมที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ทรัสต์**เป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**

นอกจากนี้ ในวาระการประชุมที่**ทรัสต์**อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**

(6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน ใน**อสังหาริมทรัพย์**และการจัดการ**อสังหาริมทรัพย์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

(7) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ**กองทรัสต์** โดยเมื่อ**ทรัสต์**จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**ตามที่**ทรัสต์**ร้องขอ เพื่อให้**ทรัสต์**สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญา หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้น**ทรัสต์**

(8) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของ**กองทรัสต์** วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**สัญญาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ทำในนาม**กองทรัสต์**กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่**ทรัสต์** นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่**ทรัสต์** ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**

(9) **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา **พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ใน

กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย

(ก) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหาร และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน

ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าจะโดยวิธีใดๆ ซึ่ง **อสังหาริมทรัพย์** ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ปรุระสานงาน ให้ข้อมูล ยื่น เอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจาก **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์** มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอัน เนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ **อสังหาริมทรัพย์** และ/หรือ การบริหารจัดการ**อสังหาริมทรัพย์** ดังกล่าว ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/ หรือ ปรุระสานงานกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และให้ความช่วยเหลือแก่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหาร**อสังหาริมทรัพย์** เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบ ภายใน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้ง เอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับ **กองทรัสต์** เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** ผู้สอบบัญชี และ/หรือ**ทรัสต์** หรือบุคคลที่ ได้รับมอบหมาย สามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสาร ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** ผู้สอบบัญชี และ/ หรือ**ทรัสต์** (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร หรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์** เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** ภายในระยะเวลาที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** กำหนด ทั้งนี้ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** จะจัดทำ บัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไปและจะ ดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึก บัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดย **ผู้จัดการ กองทรัสต์** หรือ**ทรัสต์** ตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ทรัสต์** ร้องขอ

(ค) การตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสนอแผนการพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ได้ตกลงกัน

- (ง) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า

- (จ) **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6**

- (ฉ) บรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6

- (10) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจาก (9) ของข้อนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

- (11) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือก

และติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และรายได้ไม่รั่วไหลอันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (12) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การทำรายงานกระจายยอดสิทธิประโยชน์และการดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

ความรับผิด

19.2.7. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิด ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

19.2.8. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายซึ่งรวมถึงค่าปรับและค่าเสียหายอื่นใดที่เกิดขึ้นแก่ตนเอง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้

19.2.9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และมีระมัดระวังเพียงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และเป็นไปตามสัญญาที่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามวรรคหนึ่ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์** หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** เพื่อให้**กองทรัสต์** หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.2.10. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำ การใดๆ ของ**ทรัสต์** หากว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และเป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติ**ทรัสต์** ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อ**ทรัสต์**เพื่อให้**ทรัสต์**ชดเชย เยี่ยวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่**กองทรัสต์** หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามความเป็นจริง

19.3. การเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**

19.3.1. เหตุในการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีดังต่อไปนี้

(1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.3 แห่งสัญญา

(2) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อปรากฏว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**มิได้จัดการ**กองทรัสต์**ตามหน้าที่ให้ ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์** **พระราชบัญญัติทรัสต์**หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการ ก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ**กองทรัสต์** และ/หรือ**ผู้ถือ หน่วยทรัสต์** และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายใน ระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์**

- (ข) ปราบกฏข้อเท็จจริงว่า **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (ค) ปราบกฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็น **ผู้จัดการกองทรัสต์** ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
- (3) **สำนักงาน ก.ล.ต.** สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็น **ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) **ผู้จัดการกองทรัสต์** ล้มสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

19.3.2. วิธีการเปลี่ยนแปลง **ผู้จัดการกองทรัสต์** รายใหม่

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลง **ผู้จัดการกองทรัสต์** ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) ให้ **ทรัสต์** เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอน **ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยไม่ต้องมีการขอมติ **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** ตามข้อ 16.8.2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์** รายใหม่ ให้ **ทรัสต์** ขอมติ **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** เพื่อแต่งตั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์** รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) และแต่งตั้งบุคคลที่ **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์** รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ **ทรัสต์** ดำเนินการแต่งตั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์** รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของ **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลง **ผู้จัดการกองทรัสต์** ตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) ให้ **ทรัสต์** เรียกประชุม **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** เพื่อขอมติ **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** ในการถอด

ถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

19.3.3. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาฉบับนี้

19.3.4. การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่าง

ร้ายแรงต่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ทั้งปวง โดย**ทรัสต์**อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ**กองทรัสต์**แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน **ข้อ 18.2.9 (8) แห่งสัญญา**นี้

19.3.5. หน้าทีของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ภายหลัง**สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์**สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่**ทรัสต์** และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่**ทรัสต์**ร้องขอตามสมควรเพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของ**กองทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวม
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตาม**สัญญา**นี้ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้**ทรัสต์**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ด้วย

19.4. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

การปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตาม**สัญญา**นี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

19.4.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์** และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการ**กองทรัสต์**ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบ**กองทรัสต์** และเป็นไปตาม**ประกาศ สช. 29/2555** และ**ประกาศ กร. 14/2555**

19.4.2. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีการจัดการ**กองทรัสต์**อื่นอยู่ด้วย **ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ที่ขออนุญาตเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับ**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**อื่นนั้น

20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้ง**กองทรัสต์** ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ใน**เอกสารแนบ 6**

ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวซึ่งแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่ง**กองทรัสต์**จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง

20.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

20.2.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ได้แก่

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

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง

20.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

20.3.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิในการเพิ่ม ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ใน **ข้อ 20** โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หากค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม ลด หรือยกเว้น ไม่เกินอัตราสูงสุดที่ระบุไว้

20.3.2. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตรา สูงสุดตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 20** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ โดยต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดใน**ข้อ 16** แห่ง สัญญานี้

20.3.3. กรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย **ผู้จัดการ กองทรัสต์**จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของ**ผู้จัดการ กองทรัสต์**และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขาย หน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว **ผู้จัดการ กองทรัสต์**จะต้องแจ้งให้**สำนักงาน ก.ล.ต.** ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วัน เปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนั้น

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

21.1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** และบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ **พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดย อาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์**ต้องได้รับมติของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 16.8.2 (7)** แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่ง ของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามมาตรา 21 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์**

21.3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือ **หน่วยทรัสต์** หรือเป็นการแก้ไข ข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของ ผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**

21.4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

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

21.5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

21.5.1. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของคู่ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญา จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้อง ใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์

21.5.2. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญา ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของคู่ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

22. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

22.1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย

- 22.2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- 22.3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์
- 22.4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้
- 22.5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา
- 22.6. ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์
- 22.7. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์

(4) หนึ่งอย่างอื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้ **ทรัสต์**ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้**ทรัสต์**จัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วย**ทรัสต์**

ทั้งนี้ หากกอง**ทรัสต์**สิ้นสุดลงเนื่องจาก**ทรัสต์**เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้ง**ทรัสต์**รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**พระราชบัญญัติทรัสต์** ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีเป็นผู้ทำหน้าที่แทน**ทรัสต์**ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

24. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

24.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

24.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กับผู้ก่อตั้ง**ทรัสต์**/ผู้จัดการกอง**ทรัสต์**

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ 62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-254-0441-2

โทรสาร 02-254-0443

บุคคลที่ติดต่อ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากส่งให้กับ**ทรัสต์**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง
จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 02-949-1500

โทรสาร 02-949-1513

บุคคลที่ติดต่อ กรรมการผู้อำนวยการ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ได้ ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

27. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใดๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลา หรือการสละสิทธิอาจเป็นไปและขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ทรัสต์กำหนด และจะไม่

กระทบกระเทือนถึงสิทธิของทรัสต์ที่ได้มีอยู่ก่อน วันแต่จะได้บอกกล่าวอย่างชัดแจ้งพร้อมกับการเปลี่ยนแปลง
ของเวลา การต่อเวลา หรือการสละสิทธิดังกล่าว

28. **กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท**

28.1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

28.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้
ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

(ลงนามในหน้าถัดไป)

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

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

([●])

([●])

พยาน

([●])

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

([●])

([●])

พยาน

([●])

เอกสารแนบ 1
ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.

[●]

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทฯ จำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ [●] โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว [●] บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน [●] หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ [●] บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมี [●] เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ [●] ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ณ วันที่ [●] มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	[●]
โทรศัพท์	02-254-0441-2
โทรสาร	02-254-0443
Website	www.aimreit.com
Email	info@aimreit.com
ทุนจดทะเบียน	[●] บาท
ทุนชำระแล้ว	[●] บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	[●] หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	[●] บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	[●] (ร้อยละ [●])
รายชื่อกรรมการ	[●]
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	[●]
รอบระยะเวลาบัญชี	[●] – [●]

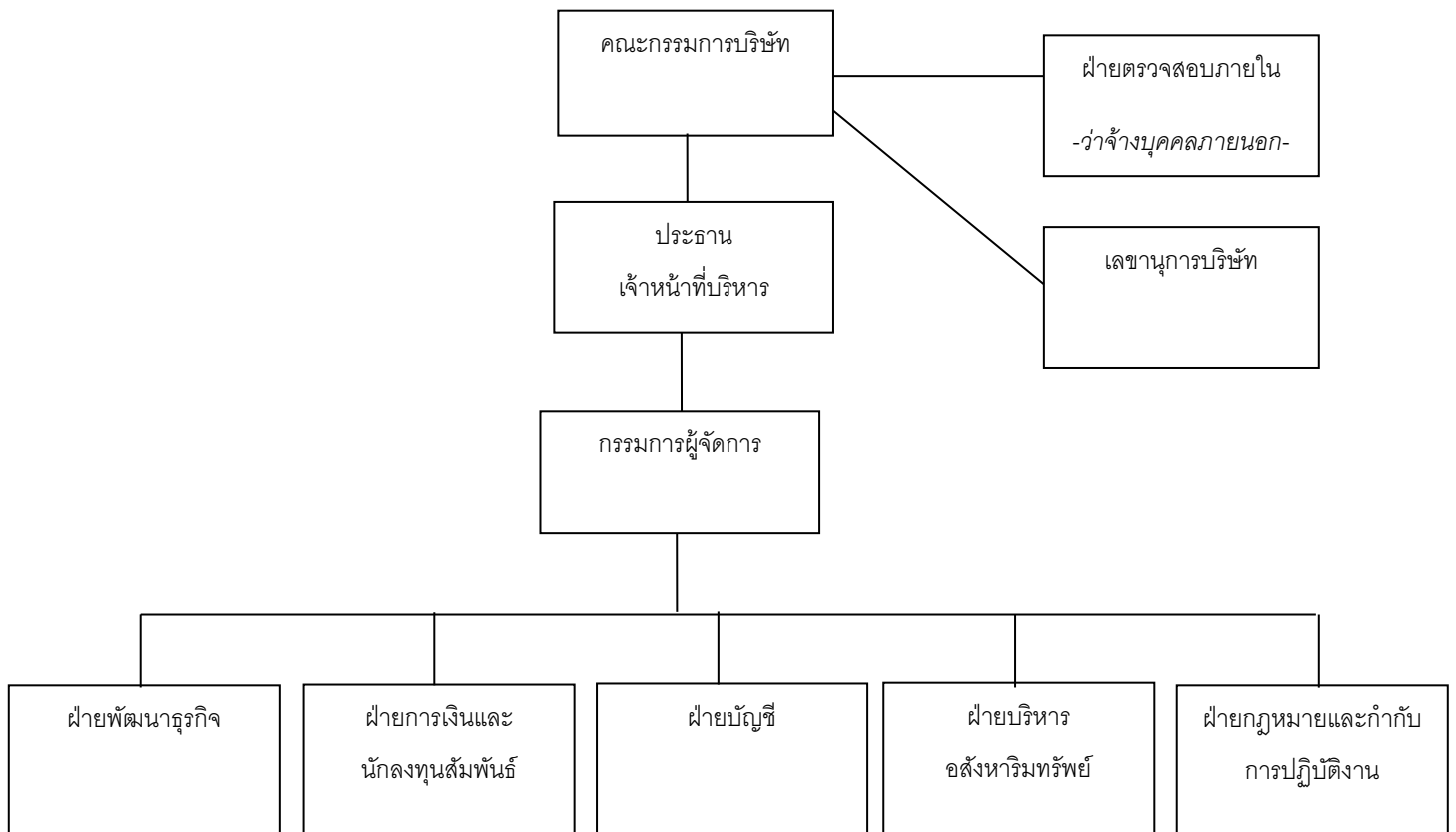
ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]
รวม	[●]	[●]

โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ [●] การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่างๆ มีความเป็นอิสระ มีระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์โดยประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 4 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี และฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้



เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน



ใบอนุญาตเลขที่ ท-0042-02

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2550

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ซึ่งจดทะเบียนเป็น บริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105535048398 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน

โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2550

ทั้งนี้ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556

ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556

(นายอัชพร จารุจินดา)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เอกสารแนบ 4
รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

1) ทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์การค้า

ลำดับ	โครงการ	อาคาร				ที่ดิน			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
		เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)			ที่ดิน	อาคาร
							ไร่	งาน	ตร.วา		
1.	72 Courtyard	72	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]	6970 แขวงคลองตัน (พระโขนง ฝั่งเหนือที่ 11) เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร	0	1	52	-	สิทธิการ เช่า
						14258 แขวงคลองตัน (พระโขนง ฝั่งเหนือที่ 11) เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร	0	3	1		

ลำดับ	โครงการ	อาคาร				ที่ดิน			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
		เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)				
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
2.	UD Town	A	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]	ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินภายใต้สัญญาหลักดังต่อไปนี้ 1) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่สถานีอุดรธานี (เลขที่ 907490226) ระหว่าง การรถไฟแห่งประเทศไทย กับ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549	[●]	[●]	[●]	สิทธิการเช่าช่วง	สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง
3.		B	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						
4.		C	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						
5.		D	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						
6.		E	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						
7.		F	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						

ลำดับ	โครงการ	อาคาร				ที่ดิน			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
		เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)				
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
8.		G	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]	2) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อประโยชน์เป็นการชั่วคราว (เลขที่ 901608085) ระหว่าง การรถไฟแห่งประเทศไทย กับ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ลงวันที่ 17 มกราคม 2561					
9.		H	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (ไม่รวมพื้นที่ให้เช่าแก่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต))	[●]						
10.		M	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง (ไม่รวมพื้นที่อาคารสำนักงานและที่พักผู้บริหารของบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด)	[●]		3) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่บริเวณย่านสถานีอุดรธานี (เลขที่ 907608086) ระหว่าง การรถไฟแห่งประเทศไทย กับ				

ลำดับ	โครงการ	อาคาร				ที่ดิน			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
		เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)				
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
11.		N	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ลงวันที่ 17 มกราคม 2561					
12.		O	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						
13.		KFC	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						
14.		The Park	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						
15.		Bazaar	[●]	อาคาร โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						
16.		Kiosk	[●]	อาคาร โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 13 หลัง	[●]						

ลำดับ	โครงการ	อาคาร				ที่ดิน				รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
		เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)					ที่ดิน
							ไร่	งาน	ตร.วา			
17.		[Villa/IT]	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]							
18.		UD Grand	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]							
19.	Porto Chino	A	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]	120935 ตำบลนาดี อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัด สมุทรสาคร	11	3	19.3	สิทธิการ เช่า	สิทธิการ เช่า	
20.		B	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]							
21.		E	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]							117042 ตำบลนาดี อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัด สมุทรสาคร

ลำดับ	โครงการ	อาคาร				ที่ดิน			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
		เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)				
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
						117043	3	1	55.8		
22.		D	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]	ตำบลนาดี อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัด สมุทรสาคร					
23.		C	[●]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	[●]						

เอกสารแนบ 5

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์

[●]

เอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	ร้อยละ 10.00 ของ NAV	-	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	ร้อยละ 1.00	ร้อยละ 0.22 ของ TAV โดยมี	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
	ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี			
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.038 ต่อปี ของ NAV	รายเดือน	-	-
• ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่า และสัญญาบริการสำหรับ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และไม่ เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของ กำไรจากการดำเนินงาน สำหรับค่าธรรมเนียมพิเศษ	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีอัตรา ดังนี้ (1) ค่าธรรมเนียม การบริหารจัดการทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) สำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 และปีที่ 4 นับตั้งแต่วันที่ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ในแต่ละ คราวคิดที่ร้อยละ 2.00 และร้อยละ 2.75 ของ รายได้สุทธิจากสัญญา เช่าและสัญญาบริการ	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		<p>ตามลำดับ</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) สำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 และปีที่ 4 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราวคิดที่ร้อยละ 3.00 และร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ</p> <p>นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ค่านายหน้า และค่าดูแลระบบสารสนเทศส่วนบุคคล โดยที่ค่านายหน้ามีอัตราดังนี้</p> <p>(1) อัตรา 0.50 เดือนของอัตราค่าเช่า และค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา</p>			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		<p>เช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี และอัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า</p>			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี (2) ค่าดูแลระบบบริการส่วนกลาง (Common Area Service Fee) คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน			
● ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
● ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	ร้อยละ 0.13 ของ NAV	ตามที่ย้ายจริง	รายปี	-	-
● ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	ตามที่ย้ายจริง	ตามที่ย้ายจริง	-	-	-
● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่ย้ายจริง
● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่ย้ายจริง
● ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	ร้อยละ 3.00	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
● ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	ตามที่ย้ายจริง	ตามที่ย้ายจริง
● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่ย้ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทานการประเมินราคาทรัพย์สิน	ร้อยละ 0.08 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ขาวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไข	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง					
(7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	ร้อยละ 3.00	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น					
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานหรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์					
(22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ใน ระหว่างการชำระบัญชีของทรัสต์จนถึงการจดทะเบียน เลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อัน เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

Grant Thornton Limited
11th Floor Capital Tower
All Seasons Place
87/1 Wireless Road Lumpini
Pathumwan Bangkok 10330 Thailand

T +66 2 205 8222
F +66 2 654 3339
www.grantthornton.co.th

เสนอ บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้ก่อตั้งและผู้จัดการ
กองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอม
เมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่
30 มิถุนายน 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม
คอมเมอร์เชียล โกรท ตามมาตรฐานการสอบบัญชีของประเทศไทยในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูล
ทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่
คาดคะเนตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการ
เสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท เนื่องจากกองทรัสต์อยู่ระหว่างการจัดตั้ง กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่
กองทรัสต์จะบริหารในอนาคตยังมิได้มีการโอนไปยังกองทรัสต์ ในการประมาณการผลการดำเนินงานใน
อนาคตของกองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานจัดทำขึ้นตามข้อ
สมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต และการกระทำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการ
กองทรัสต์ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตาม
สมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนข้อสมมติฐาน ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการ
จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน
2563 นี้ไม่สมเหตุสมผล

นอกจากนี้ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1
กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ไม่ได้จัดทำตามหลักการบัญชีและสมมติฐานที่ได้แสดงไว้ใน
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานที่ 2 และ 3

ปิยะพงษ์

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นจริงก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริง และอาจมีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลประกอบการที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามข้อสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่แนบมานี้

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสมมติฐานและการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้ข้อสังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังต่อไปนี้

- ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 2.1.1 ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงอาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น
- ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 2.1.2 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2562 กองทรัสต์ได้เคยจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวดวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 แล้ว และข้าพเจ้าได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวตามรายงานของข้าพเจ้าลงวันที่ 10 มกราคม 2562 อย่างไรก็ตาม ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ปรับเปลี่ยนสมมติฐานบางประการใหม่ โดยเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณ 28 ล้านบาท และปรับประมาณการอัตราการแข่งขันแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนเป็นร้อยละ 90 ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ไม่ได้คำนึงถึงข้อมูลที่ได้รับหรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ 10 มกราคม 2562 ที่อาจมีผลกระทบต่อสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ปิณฑาสง ศักดิ์โสมง์ทาวง

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชัยวาลย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

กรุงเทพมหานคร

28 มีนาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

	หมายเหตุ	หน่วย : ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3.1	364.41
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	3.1	72.28
ดอกเบี้ยรับ	3.1	0.38
รวมรายได้		437.07
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.2	(120.78)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		316.29
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	3.3	(37.12)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	3.4	(5.78)
ต้นทุนทางการเงิน	3.5	(25.43)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		(68.33)
กำไรสุทธิจากการลงทุน		247.96
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		5.78
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริง		2.30
หักออก รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(40.67)
บวกกลับ ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง		0.11
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน		215.48
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	3.6	90
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹		240.03
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.8080

1 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ
ที่ประมาณการนี้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ราคาหน่วยทรัสต์ 10 บาทต่อหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปและนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา คักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ เพื่อมุ่งให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โครงการ ยูดี ทาวน์

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 28 ไร่ 1 งาน 28.1 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 30,476 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนใน (i) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลาประมาณ 21 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 25,274 ตารางเมตร และ (ii) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 5,202 ตารางเมตร

2. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55 ตรงข้ามซอยทองหล่อ 15 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและงานระบบของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ระยะเวลาประมาณ 13 ปี

3. โครงการ พอร์โต้ ชิโน

ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 16,547 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบของโครงการ พอร์โต้ ชิโน ระยะเวลา 30 ปี

2. วัตถุประสงค์ของการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

2.1 วัตถุประสงค์ของการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

2.1.1 งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอม

เมอร์เซิล โกรทและหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ("ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ") ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ดังนั้น จึงอาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ดังกล่าวข้างต้น

2.1.2 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2562 กองทรัสต์ได้เคยจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 แล้ว อย่างไรก็ตามในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปรับเปลี่ยนสมมติฐานบางประการ โดยการปรับเปลี่ยนที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- ก) ภายใต้สมมติฐานใหม่นี้ มีการปรับประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เฉพาะส่วนที่จ่ายโดยกองทรัสต์เพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 28 ล้านบาท และปรับประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนเป็นอัตราร้อยละ 90 เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งแรกนี้
- ข) ภายใต้สมมติฐานใหม่นี้ กองทรัสต์ไม่ได้คำนึงถึงข้อมูลที่ได้รับหรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ 10 มกราคม 2562 ที่อาจมีผลกระทบต่อสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เช่น สัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่หรือสิ้นสุดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสมมติฐานเกี่ยวกับประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานข้อ 3.1

2.2 หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาท และบิดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น และจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีแห่งประเทศไทย ("มาตรฐานการบัญชี") ซึ่งรวมถึงการตีความ และแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ("สภาวิชาชีพบัญชี") และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของไทย มาตรฐานบัญชีแห่งประเทศไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน โดยกองทรัสต์แสดงข้อมูลเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เท่านั้น จึงไม่มีการแสดงข้อมูลเกี่ยวกับงบแสดงฐานะทางการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด และการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงาน ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของไทย ทั้งนี้ งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า

2.3 รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะบันทึกเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

2.4 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.5 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแสดงในราคาที่ได้รับรวมกับต้นทุนที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน โดยผู้ประเมินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

2.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้

3. ข้อสมมติฐานที่สำคัญ

3.1 รายได้

ข้อสมมติฐานที่ใช้คำนวณรายได้มีรายละเอียดดังนี้

3.1.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ประมาณการโดยใช้สมมติฐานอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 รวมถึงสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์กำหนด ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- สำหรับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บตามส่วนแบ่งในอัตราของยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ในช่วงเวลาประมาณการ อ้างอิงอัตรารายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากยอดขายของผู้เช่าพื้นที่เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี และใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 2 ต่อปี

- กรณีที่สัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันสิ้นสุดลง สำหรับการประมาณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ภายหลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่ และ/หรือ สัญญาเช่าที่จะมีการต่ออายุสัญญาในอนาคต จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าเดิม สภาวะตลาด และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น

3.1.2 รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่แยกจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประมาณการโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและใช้สมมติฐานอัตรากาเรเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี

3.1.3 ดอกเบี้ยรับที่จะได้รับจากการที่กองทรัสต์นำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สิน ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 0.50 ต่อปี

3.2 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ ส่วนกลาง ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังนี้

3.2.1 ค่าเช่าที่ดินของโครงการ ยูดี ทาวน์ ประมาณการตามอัตราค่าเช่าที่ดินที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน

3.2.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด และเงินเดือนพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการ ประมาณการตามอัตราค่าบริการที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารโครงการ

3.2.3 ค่าสาธารณูปโภค ประมาณการโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและใช้สมมติฐานอัตรากาเรเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี

3.2.4 ค่าเบี้ยประกัน ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันภัยการเสียชีวิตทุกชนิด (All Risk Insurance) ค่าเบี้ยประกันธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าเบี้ยประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันดังกล่าว

3.2.5 ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง ประมาณการที่อัตรา 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

3.2.6 ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า ประมาณการในอัตราไม่เกินค่าเช่าและค่าบริการ 0.5 เดือนสำหรับกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า และ 1 เดือนสำหรับกรณีทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่

3.2.7 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณการที่อัตราร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมด

3.3 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

- 3.3.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประเมินการในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 3.3.2 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ประเมินการในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ประเมินการในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
- 3.3.3 ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ประเมินการในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.22 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 3.3.4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ประเมินการตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด
- 3.3.5 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป เป็นต้น

3.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เฉพาะส่วนที่จ่ายโดยกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการตลาดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการตลาดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าที่ปรึกษาต่างๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

3.5 ต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาทจากสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 และไม่มีการจ่ายคืนเงินต้นในช่วงเวลาประมาณการ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR หมายถึง อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชนิดดี

อย่างไรก็ดี ทางกองทรัสต์ยังไม่ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย และข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

3.6 ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน

ประมาณการอัตราปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนในช่วงเวลาประมาณการ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 คำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนในอัตราร้อยละ 90 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจาก

การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง รายได้ จากค่าเช่าและค่าบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงซึ่งเกิดจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการทางบัญชี ตามวิธีเส้นตรงซึ่งมีความแตกต่างจากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการในแต่ละ ปี และส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่าย จริง เป็นต้น ทั้งนี้ ประเมินการอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนได้แสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ประเมินการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนจริงอาจแตกต่างไป จากที่แสดงไว้ได้

3.7 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุนแสดงในราคาที่ได้รับรวมกับต้นทุนที่เกิดขึ้น โดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปใน ประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนโดยผู้ ประเมินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบ ทานอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้ายแล้ว

ทั้งนี้ งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมิได้รวมถึงผลกระทบของผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น ภายหลังซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

4. ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 4.1 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือข้อกำหนดในการรายงานทางการเงิน ที่มีผลกระทบอย่างมี สาระสำคัญในช่วงเวลาประมาณการ
- 4.2 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาประมาณการ
- 4.3 ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาประมาณการ
- 4.4 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในช่วงเวลาประมาณ การ
- 4.5 สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ศูนย์การค้าคอมมิวนิตีมอลล์ “ยูดีทาวน์ พลาซ่า”

ตั้งอยู่เลขที่ 99/9 ถนนทองใหญ่

ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี

รายงานเลขที่ 61-10828 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12

www.grandasset.co.th

วันที่ 11 มกราคม 2562



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพหลโยธิน แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2030-5885
โทรสาร 0-2030-5811-12
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 61-10828 (1) GL

วันที่ 11 มกราคม 2562

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทศูนย์การค้าคอมมิวนิตี
มอลล์ ภายใต้ชื่อ "ยูดีทาวน์ พลาซ่า"

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำข้อมูลที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิครอบครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สินกรณีที่ 1 : 1,385,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 21.58 ปี
- มูลค่าทรัพย์สินกรณีที่ 2 : 1,372,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 20.83 ปี

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่ยังมีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

นายเลอสรณ์ ส่องทวน
กรรมการผู้จัดการ
ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด



สรุปลักษณะสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	61-10828 (1) GL
ราย	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ศูนย์การค้าคอมมิวนิตีมอลล์ “ยูดีทาวน์ พลาซ่า” เป็นการประเมินมูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินแต่ละแปลง ปัจจุบันระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ณ ช่วงระยะเวลาที่ทำการประเมินฯ ประมาณ 21.58 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2583) และประมาณ 4.25 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)</p> <p>ทรัพย์สินฯ แบ่งออกเป็น 2 โฉนด ตามระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินแต่ละแปลง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่จะเช่า ดังนี้</p> <p>ศูนย์การค้าโฉนดที่ 1</p> <p>ที่ดินที่จะเช่า เป็นการเช่าที่ดินตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน เลขที่สัญญา 907490226 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 พื้นที่เช่าประมาณ 37,521.65 ตารางเมตร หรือเท่ากับ 23 ไร่ 1 งาน 80.41 ตารางวา ปัจจุบันระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ณ ช่วงระยะเวลาที่ทำการประเมินฯ ประมาณ 21.58 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2583)</p> <p>สิ่งปลูกสร้าง เป็นการเช่าพื้นที่อาคารทั้งหลัง และพื้นที่อาคารบางส่วน ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 15 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</p> <p>ศูนย์การค้าโฉนดที่ 2</p> <p>ที่ดินที่จะเช่า เป็นการเช่าที่ดินตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน เลขที่สัญญา 901608085 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 และสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่สัญญา 907608086 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 7,790.85 ตารางเมตร หรือเท่ากับ 4 ไร่ 3 งาน 47.71 ตารางวา ปัจจุบันระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ณ ช่วงระยะเวลาที่ทำการประเมินฯ ประมาณ 4.25 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)</p> <p>สิ่งปลูกสร้าง เป็นการเช่าพื้นที่อาคารทั้งหลัง ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ</p>

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 61-10828 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินการปล่อยเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าคอมมิวนิตีมอลล์ ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าช่วง มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้	
	รายการ / เลขที่แปลง	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
	ศูนย์การค้าโซน 1	
	1) ร้านค้า (GP Shop)	3,737.35
	2) ร้านค้า (Fixed rend Shop)	5,984.90
	พื้นที่เช่ากลับ (Leased back area)	
	พื้นที่ร้านค้า (Kiosk, Boot) อาคาร H	82.26
	พื้นที่โซน UD BAZAAR	9,383.00
	พื้นที่ชั้น 2 อาคาร D และ E	619.50
	พื้นที่ส่วนกลาง	5,381.00
	- พื้นที่ถนนคนเดิน (Walking Street)	2,013.00
	- พื้นที่จัดงาน Event	2,610.00
	- พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotional Area)	758.00
	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ โซน 1	25,188.01
		ศูนย์การค้าโซน 1
3) ซุปเปอร์มาร์เก็ต		1,324.50
4) ร้านค้า		979.00
5) ห้องเก็บของ		39.50
พื้นที่เช่ากลับ (Leased back area)		
พื้นที่ Sale Space โซน UD Hall		200.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ โซน 2		2,543.00
	รวมพื้นที่เช่าสุทธิรวมทั้งหมด	27,731.01
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ศูนย์การค้าคอมมิวนิตีมอลล์ “ยูดีทาวน์ พลาซ่า” ตั้งอยู่เลขที่ 99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 61-10828 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1-15 กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างเป็นของบริษัท อุตสาหกรรม จำกัด สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 16-21 กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างเป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจ	28 กันยายน 2561
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 ตุลาคม 2561
มูลค่าทรัพย์สินกรณีที่ 1 ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 21.58 ปี	1,385,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินกรณีที่ 2 ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 20.83 ปี	1,372,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินเป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินตามเงื่อนไขและโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ภายหลังจากมีการปรับเปลี่ยนสมมติฐานและวิธีการประเมินฯ จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินอาจมีการเปลี่ยนแปลง

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปริดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายเลอสรณ์ สงทวน

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อันโม



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ไลฟ์สไตล์มอลล์ “72 Courtyard”
ตั้งอยู่เลขที่ 72 ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ)
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 61-11316 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพฯ 10250
Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12
www.grandasset.co.th
วันที่ 11 มกราคม 2562



บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพหลโยธิน แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2030-5885
โทรสาร 0-2030-5811-12
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 61-11316 (1) GL

วันที่ 11 มกราคม 2562

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ ภายใต้ชื่อ "72 Courtyard"

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำผู้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใ้ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิครอบครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สินกรณีนี้ 1 : 434,000,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 14 ปี
- มูลค่าทรัพย์สินกรณีนี้ 2 : 428,000,000 บาท (สี่ร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 13.25 ปี

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด

นายเลอสรณ์ สัทธน
กรรมการผู้จัดการ
ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 61-11316 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	61-11316 (1) GL																									
ราย	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด																									
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ																									
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ โฉมโฉนดที่ดิน "72 Courtyard" เป็นการประเมินมูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาเช่าตามระยะเวลาของสัญญาเช่าต่อแบบพิเศษ ฉบับลงวันที่ 28 สิงหาคม 2556 ปัจจุบันระยะเวลาของสัญญาเช่าต่อแบบพิเศษ ณ ช่วงระยะเวลาที่ทำการประเมินฯ ประมาณ 14 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2575)</p> <p>สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ มีรายละเอียดดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">รายการ</th> <th style="width: 30%;">พื้นที่อาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีชั้นใต้ดิน</td> <td style="text-align: right;">4,925.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินการปล่อยเช่าพื้นที่โฉนดที่ดิน ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าช่วง มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">รายการ / เลขที่แปลง</th> <th style="width: 30%;">พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1) ร้านค้า / 1</td><td style="text-align: right;">128.00</td></tr> <tr><td>2) ร้านค้า / 2</td><td style="text-align: right;">263.00</td></tr> <tr><td>3) ร้านค้า / 3</td><td style="text-align: right;">110.00</td></tr> <tr><td>4) ร้านค้า / 4</td><td style="text-align: right;">143.00</td></tr> <tr><td>5) ร้านค้า / 5</td><td style="text-align: right;">435.00</td></tr> <tr><td>6) ร้านค้า / 6</td><td style="text-align: right;">230.00</td></tr> <tr><td>7) ร้านค้า / 7</td><td style="text-align: right;">248.00</td></tr> <tr><td>8) ร้านค้า / 8</td><td style="text-align: right;">599.00</td></tr> <tr> <td style="text-align: right;">รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td> <td style="text-align: right;">2,156.00</td> </tr> </tbody> </table>		รายการ	พื้นที่อาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม.)	1. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีชั้นใต้ดิน	4,925.00	รายการ / เลขที่แปลง	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	1) ร้านค้า / 1	128.00	2) ร้านค้า / 2	263.00	3) ร้านค้า / 3	110.00	4) ร้านค้า / 4	143.00	5) ร้านค้า / 5	435.00	6) ร้านค้า / 6	230.00	7) ร้านค้า / 7	248.00	8) ร้านค้า / 8	599.00	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	2,156.00
รายการ	พื้นที่อาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม.)																									
1. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีชั้นใต้ดิน	4,925.00																									
รายการ / เลขที่แปลง	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)																									
1) ร้านค้า / 1	128.00																									
2) ร้านค้า / 2	263.00																									
3) ร้านค้า / 3	110.00																									
4) ร้านค้า / 4	143.00																									
5) ร้านค้า / 5	435.00																									
6) ร้านค้า / 6	230.00																									
7) ร้านค้า / 7	248.00																									
8) ร้านค้า / 8	599.00																									
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	2,156.00																									
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โฉนดที่ดิน "72 Courtyard" ตั้งอยู่เลขที่ 72 ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร																									

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอไอเอ็ม เวียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 61-11316 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ผู้ออกกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เม็มเบอร์ชิพ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจ	26 กันยายน 2561
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 ตุลาคม 2561
มูลค่าทรัพย์สินกรณีที่ 1 ภายใต้ สิทธิการเช่าระยะเวลา 14 ปี	434,000,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินกรณีที่ 2 ภายใต้ สิทธิการเช่าระยะเวลา 13.25 ปี	428,000,000 บาท (สี่ร้อยยี่สิบล้านแปดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินเป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินตามเงื่อนไขและโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ภายหลังจากมีการปรับเปลี่ยนสมมติฐานและวิธีการประเมินฯ จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินอาจมีการเปลี่ยนแปลง

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สังกวณ)

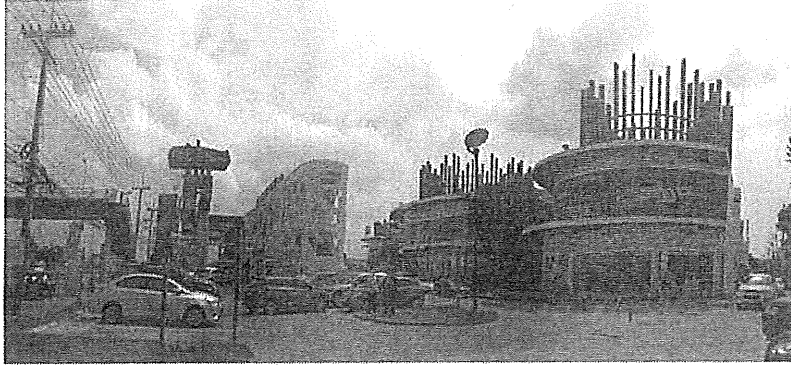
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายเลอสรณ์ สังกวณ

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อ้นโม



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายในโครงการपोर्टโต้ ชีโน
ตั้งอยู่เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ 4 ถนนพระราม 2
ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
รายงานเลขที่ 61-11177 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพฯ 10250
Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12
www.grandasset.co.th
วันที่ 11 มกราคม 2562



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพหลโยธิน แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2030-5885
โทรสาร 0-2030-5811-12
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 61-11177 (1) GL

วันที่ 11 มกราคม 2562

เรียน กรรมการบริหาร
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการพอร์โต้ ชิโน
ตั้งอยู่เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ 4 ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมี
วัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้
ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ
ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครอง
ภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

- กรณีที่ 1 มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 : 842,000,000 บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี
- กรณีที่ 2 มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 : 846,000,000 บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ใน
รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและ
เห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่
ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อ
บุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคล
หนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ
ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรณ์ สังกทน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

CA

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเลสเทท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 61-11177 (1) GL



สรุปลักษณะสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	61-11177 (1) GL		
ชื่อลูกค้า	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเลสเทท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ		
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการพอร์โต้ ซิโน โดยแบ่งออกเป็น 2 กรณีคือ</p> <p>กรณีที่ 1 กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2591</p> <p>กรณีที่ 2 กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2592</p> <p>ทรัพย์สิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิรวม 15 ไร่ 1 งาน 60.0 ตารางวา หรือประมาณ 6,160.0 ตารางวา เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 14 ไร่ 60.0 ตารางวา หรือประมาณ 5,660.0 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ประกอบด้วย</p>		
	ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
	1	อาคาร A, B	15,389.00
	2	อาคาร C	260.00
	3	อาคาร D	710.00
	4	อาคาร E	396.00
		รวม	16,755.00
	ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่า โดยสรุปดังนี้		
	ลำดับ	ประเภทผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	1.	ร้านค้า (Shop)	7,022.15
	2.	ร้านค้า (Kiosk)	310.26
	3.	ร้านค้าเช่าระยะยาว (Long Term Lease)	2,209.52
	4.	พื้นที่ Food Court	807.00
	5.	พื้นที่จัดงาน Event	2,825.00
	6.	พื้นที่ตลาดนัด	973.00
	7.	ร้านค้า (Booth)	124.00
	8.	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ	49.00
		รวมพื้นที่เช่า	14,319.93

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 61-11177 (1) GL



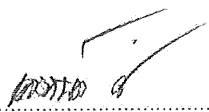
สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในโครงการฟอร์โต้ ชีโน่ ตั้งอยู่เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ 4 ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935
ลักษณะการถือครอง (เจ้าของที่ดิน)	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	26 ตุลาคม 2561
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 ตุลาคม 2561 และ 1 กรกฎาคม 2562
กรณีที่ 1 มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี	842,000,000 บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
กรณีที่ 2 มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี	846,000,000 บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินเป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินตามเงื่อนไข และโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ภายหลังจากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน และวิธีการประเมินฯ จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินอาจมีการเปลี่ยนแปลง

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

(ลงชื่อ) 

(นายเลอสรerk สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวนันท์รัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

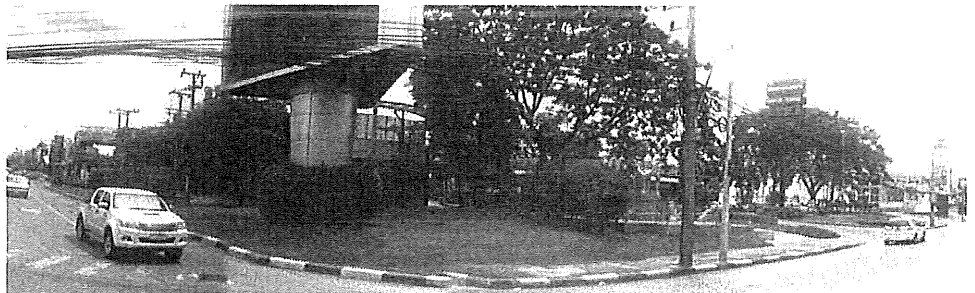
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวดุชนิ เอ็มดู

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "UD TOWN PLAZA"
เลขที่ 99/9 ถนนทองใหญ่
ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี

เสนอต่อ

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 61-1-1737-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

2521/35-36 โครงการ BIZ TOWN LADPRAO ถนนลาดพร้าว

แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: +66 (2) 530-4333 โทรสาร: +66 (2) 530-4050-3

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 61-1-1737-GL-1

วันที่ 11 มกราคม 2562

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601

ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับลูกค้าราย "บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด"

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 ฉบับ เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 28-1-28.1 ไร่ หรือเท่ากับ 11,328.1 ตารางวา (42,312.50 ตารางเมตร) ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ 21.58 และ 4.25 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 19 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "UD TOWN PLAZA" เลขที่ 99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า / ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน ดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ 21.58 และ 4.25 ปี)

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,378,500,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบแปดล้านห้าแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ 20.83 และ 3.50 ปี)

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,371,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "UD TOWN PLAZA"
เลขที่ 99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 61-1-1737-GL-1

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อใช้ประโยชน์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "UD TOWN PLAZA "
เลขที่ 99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
- พิกัด GPS : LAT : 17.398921 LON : 102.804262
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 ฉบับ เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 28-1-28.1 ไร่ หรือเท่ากับ 11,328.1 ตารางวา (หรือ 45,312.50 ตารางเมตร) ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.58 และ 4.25 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 19 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ โดยทางบริษัทฯ ได้พิจารณาทรัพย์สินออกเป็น 2 ส่วนตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 23-1-80.4 ไร่ หรือเท่ากับ 9,380.4 ตารางวา (หรือ 37,521.65 ตารางเมตร) ภายใต้อายุสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.58 ปี) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 14 รายการ ได้แก่
1. อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร A)
 2. อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร B)
 3. อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร C)
 4. อาคารร้านค้า 2 ชั้น (อาคาร D)
 5. อาคารร้านค้า 2 ชั้น (อาคาร E)
 6. อาคารร้านค้า 2 ชั้น (อาคาร F)
 7. อาคารร้านค้า 2 ชั้น (อาคาร G)
 8. อาคารร้านค้าชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย (อาคาร H)
 9. อาคารร้านค้า 2 ชั้น (อาคาร M)
 10. อาคารร้านค้า 2 ชั้น (อาคาร N)
 11. อาคารร้านค้า 2 ชั้น (The Park)
 12. อาคารร้านค้า 2 ชั้น (อาคาร O)
 13. อาคารส่วนโลงหลังคาคลุม (BAZAAR)
 14. อาคารร้านค้า 2 ชั้น (KFC)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "UD TOWN PLAZA"
เลขที่ 99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 61-1-1737-GL-1

: สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 8 รายการ ได้แก่

- ร้านค้าชั้นเดียว (GF01)
- ร้านค้าชั้นเดียว (GF03)
- ร้านค้าชั้นเดียว (GG01)
- ร้านค้าชั้นเดียว (GG04-09)
- ร้านค้าชั้นเดียว (GM01)
- ร้านค้าชั้นเดียว (GM02)
- ร้านค้าชั้นเดียว (GN03)
- ร้านค้าชั้นเดียว (GN04)

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 4-3-47.7 ไร่ หรือเท่ากับ 1,947.7 ตารางวา (หรือ 7,790.85 ตารางเมตร) ภายใต้อายุสัญญาเช่า 5 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4.25 ปี) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ ได้แก่

1. อาคารกลุ่ม IT
2. อาคารกลุ่ม UD HALL
3. อาคารร้านค้าชั้นเดียว
4. อาคารศูนย์วิทยุ
5. อาคารห้องเก็บของ

สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ให้เช่า : การรถไฟแห่งประเทศไทย
ผู้เช่า : บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "UD TOWN PLAZA"
เลขที่ 99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 61-1-1737-GL-1

- ภาระผูกพันอื่น ๆ : สัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ
1. สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร (เลขที่สัญญา 902490225) อายุสัญญาเช่ามีกำหนด 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2549 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2553 (เป็นสัญญาเช่าที่ดินในช่วงก่อสร้างโครงการซึ่งปัจจุบันหมดสัญญาแล้ว)
 2. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (เลขที่สัญญา 907490226) อายุสัญญาเช่ามีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2553 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2583 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.58 ปี)
 3. สัญญาเช่าที่ดิน (เลขที่สัญญา 901608085) อายุสัญญาเช่ามีกำหนด 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4.25 ปี)
 4. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (เลขที่สัญญา 907608086) อายุสัญญาเช่ามีกำหนด 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4.25 ปี)
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดอุดรธานี พ.ศ.2560 ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีชมพู เป็นที่ดินประเภทชุมชน
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 ตุลาคม 2561
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.58 และ 4.25 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,378,500,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.83 และ 3.50 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,371,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
- หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "72 Courtyard"
เลขที่ 72 ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ)
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

เสนอ

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 60-1-2453-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

2521/35-36 โครงการ BIZ TOWN LADPRAO ถนนลาดพร้าว

แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: +66 (2) 530-4333 โทรสาร: +66 (2) 530-4050-3

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 60-1-2453-GL-1

www.simsproperty.co.th

วันที่ 11 มกราคม 2562

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนี่ยม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601
ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับลูกค้าราย "บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด"

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1-0-53.0 ไร่ หรือเท่ากับ 453.0 ตารางวา ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญา 14 ปี พร้อมอาคาร 4 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "72 Courtyard" เลขที่ 72 ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับธนาคารฯ / ลูกค้า / ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญา 14 ปี)

- มูลค่าทรัพย์สิน : 456,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

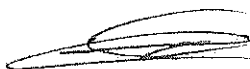
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญา 13.25 ปี)

- มูลค่าทรัพย์สิน : 436,000,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย
กรรมการผู้จัดการ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "72 Courtyard" เลขที่ 72 ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ)
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 60-1-2453-GL-1

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า : บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์ในการประเมิน : เพื่อใช้ประโยชน์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "72 Courtyard" เลขที่ 72 ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ)
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
พิกัด GPS : LAT : 13.734745 LON : 100.582981
รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1-0-53.0 ไร่ หรือเท่ากับ 453.0 ตารางวา ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญา 14 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่
1. อาคาร 4 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า มีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรม ประเภท โลฟส์สไตล์ มอลล์ ภายใต้ชื่อ "72 Courtyard" โดยมีการแบ่งพื้นที่ให้เช่า จำนวน 8 ยูนิต ซึ่งสามารถสรุปเป็นรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ได้ดังนี้
ตารางสรุปพื้นที่เช่าภายในโครงการ

Unit No.	Floor	Shop's Name	Indoor Area (Sq.m.)	Outdoor Area (Sq.m.)	Total Area (Sq.m.)
1	FL.1	Lucky Fish	65.00	63.00	128.00
2	FL.2-3	Bar Savoy	241.00	22.00	263.00
3	FL.1	Evil Man Blues	74.00	36.00	110.00
4	FL.1	Pizza Car Bar	120.00	23.00	143.00
5	FL.1	Beer Belly	392.00	43.00	435.00
6	FL.2-3	Touche' Hombre	202.00	28.00	230.00
7	FL.2-3	Bar Toro	203.00	45.00	248.00
8	FL.2-3, Mezzanine	Beam Club	599.00	0.00	599.00
Total					2,166.0

สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา แก๊ส โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : นางประณม กรรณสูต
ภาระจำนอง : ไม่มีภาระผูกพันจำนองกับสถาบันการเงินใด ๆ
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณ ย.9-19)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "72 Courtyard" เลขที่ 72 ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ)
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 60-1-2453-GL-1

วันที่ทำการสำรวจ และวันที่ : 25 เมษายน 2561 และ 1 ตุลาคม 2561

ทำการประเมินมูลค่า

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 (ภายใต้อายุสัญญาเช่า 14 ปี)

มูลค่าทรัพย์สิน : 456,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 (ภายใต้อายุสัญญาเช่า 13.25 ปี)

มูลค่าทรัพย์สิน : 436,000,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน"
เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35)
ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร



เสนอต่อ

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 61-1-2863-GL-1

จัดทำโดย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
2521/35-36 โครงการ BIZ TOWN LADPRAO ถนนลาดพร้าว
แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : +66 (2) 530 4333 โทรสาร : +66 (2) 530 4050-3



CA

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 61-1-2863-GL-1

วันที่ 24 ธันวาคม 2561

www.simsproperty.co.th

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601

ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 15-1-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,160.0 ตารางวา หัก เนื้อที่ดินส่วนที่ไม่ประเมินมูลค่า 1-1-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 500.0 ตารางวา คงเหลือ เนื้อที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่า 14-0-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,660.0 ตารางวา ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซีโน" เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า /ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญา 30 ปี)

- มูลค่าทรัพย์สิน : 852,600,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

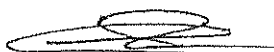
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญา 30 ปี)

- มูลค่าทรัพย์สิน : 854,900,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน" เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4
ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 61-1-2863-GL-1

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า : บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อใช้ประโยชน์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน" เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4
ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
จุดพิกัด GPS : จุดที่ 1 LAT 13.569894 LON 100.289031
จุดที่ 2 LAT 13.568195 LON 100.289518
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวมตามเอกสาร
สิทธิ 15-1-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,160.0 ตารางวา หัก เนื้อที่ดินส่วนที่ไม่ประเมิน
มูลค่า 1-1-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 500.0 ตารางวา คงเหลือ เนื้อที่ดินส่วนที่
ประเมินมูลค่า 14-0-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,660.0 ตารางวา ภายใต้สิทธิการเช่า
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ มีรายละเอียดดังนี้
สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่
1) อาคารพลาซ่า (A,B) สูง 2 ชั้น
2) อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น (สตาร์บัค)
3) อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น (แมคโดนัลด์)
4) อาคารร้านอาหารชั้นเดียว (MK)
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 6 รายการ ได้แก่
- อาคารห้องเครื่อง
- ที่จอดรถหลังคาคลุม หลังที่ 1
- ที่จอดรถหลังคาคลุม หลังที่ 2
- ที่พัก รปภ.
- ถนน และลานคอนกรีต
- รั้วคอนกรีต
สาธารณูปโภค : ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน" เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4
ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 61-1-2863-GL-1

ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดจำนองเป็นประกันกับ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตาม
ในที่ดิน และอาคาร พระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ.2560 ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ใน
เขตพื้นที่สีชมพู ที่ดินประเภทชุมชน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 ตุลาคม 2561
วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมิน
มูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญา 30 ปี)

• มูลค่าทรัพย์สิน : 852,600,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 (ภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญา 30 ปี)

• มูลค่าทรัพย์สิน : 854,900,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับ
สมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

จท. 11-25620037

วันที่ 5 มิถุนายน 2562

เรื่อง หนังสือรับรองจากผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)

เรียน เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("บริษัท") ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เฉพาะการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทได้รับพิจารณาเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ("AIMCG") นั้น

เพื่อให้เป็นไปตามข้อ 6 (5) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ประกาศ ทจ. 49/2555") ซึ่งกำหนดให้บุคคลที่ประสงค์จะขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต้องยื่นหนังสือรับรองจากผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประกอบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีนี้ บริษัทในฐานะผู้ที่จะเข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ดังกล่าว จึงขอรับรองดังต่อไปนี้

1. บริษัทยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของ AIMCG
2. บริษัทได้ศึกษาเอกสารหลักฐานต่าง ดังต่อไปนี้แล้ว ซึ่งบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท") ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นเพื่อขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นครั้งแรกต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 2.1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ AIMCG เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกระหว่าง เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท ในฐานะทรัสต์
 - 2.2 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของ AIMCG ระหว่าง บริษัทในฐานะทรัสต์ และเอไอเอ็ม เรียลเอสเตท ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์
 - 2.3 แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ของ AIMCG

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7th- 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

2.4 รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ AIMCG จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ

2.4.1 บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด, รายงานเลขที่ 61-10828 (1) GL, รายงานเลขที่ 61-11316 (1) GL ลงวันที่ 11 มกราคม 2562 และรายงานเลขที่ 61-11177 (1) GL ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561

2.4.2 บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด รายงานเลขที่ 61-1-1737-GL-1, รายงานเลขที่ 60-1-2453-GL-1 ลงวันที่ 11 มกราคม 2562 และรายงานเลขที่ 61-1-2863-GL-1 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561

3. บริษัทขอรับรองว่าร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และบริษัทมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ของ AIMCG

อนึ่ง บริษัทขอสงวนสิทธิในการยกเลิกคำรับรองของบริษัทตามหนังสือรับรองฉบับนี้ หากปรากฏข้อเท็จจริงหรือข้อมูลที่อ้างถึงในเอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ได้ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ข้างต้น ได้เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ ใดๆก็ดี การยกเลิกคำรับรองดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

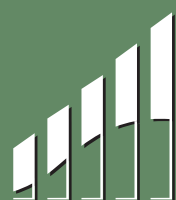
(นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย)

กรรมการ

(นายอรรถยง ไทยเจริญ)

กรรมการ

คำชี้แจง : ยกเลิก จท.11-25620002 ลงวันที่ 15 มกราคม 2562 เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงชื่อของทรัสต์ตามคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ข้อความและรายละเอียดของข้อมูลที่ได้รับสำหรับจัดทำหนังสือรับรองจากผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ไม่มีการเปลี่ยนแปลง



AIMCG

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ www.sec.or.th หรือ
www.aimcgreit.com