
เอกสารแนบอื่น

-ไม่มี-

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท อมตะ ชัมมิท ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์) 2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด (ในฐานะทรัสต์)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อ ผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์แล้ว 2. กองทรัสต์นี้ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ 3. การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ 5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
ชื่อ อายุ ประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ชื่อของทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิท โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AMATAR จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2. วัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

	<p>3. เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงการให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ การดำเนินงานของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจ หรือประกอบธุรกิจเอง</p> <p>5. กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี</p>
ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์	<p>ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นของกองทรัสต์ได้แก่เงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นแล้ว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยใช้เงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก เงินประกันการเช่า และเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน หรือบริษัทประกันภัย นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
หน่วยทรัสต์	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือหน่วยละเก้าจุดสองแปดห้า (9.285) บาท หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้เท่ากับ สามร้อยห้าสิบเจ็ดล้านแปดแสนเก้าหมื่น (357,890,000) หน่วย มูลค่ารวมเท่ากับ ไม่เกินสามพันห้าร้อยเจ็ดสิบแปดร้อยล้านเก้าแสน (3,578,900,000) บาท</p>

การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์จะเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติให้เพิ่มทุน โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่ออกหน่วยทรัสต์หากจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p>
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุในการเพิ่มทุน ได้แก่ การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ 2. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน เว้นแต่ กรณีที่เป็นการเพิ่มทุนโดยมีการระบุแผนการเพิ่มทุนไว้เป็นการล่วงหน้าอย่างชัดเจนแล้วในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่มีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนนอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในแผนการดังกล่าว โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย 3. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

	<p>4. ในกรณีที่เป็นกรเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
การลดทุนชำระแล้ว	ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
เหตุในการลดทุนและกระบวนการลดทุน	<p>- เหตุในการลดทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการลดทุนชำระแล้วตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว 3. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 4. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสรุปสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 5. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ <p>- กระบวนการลดทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อ ไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว 2. ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้ว แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการลดทุนเพราะเหตุตามที่กำหนดไว้ในเหตุในการลดทุน ข้อ 1-4 ของสรุปสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้โดยไม่ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3. ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น

	<p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปลี่ยนเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เปลี่ยนคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</p>
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<p>สิทธิ และความรับผิดชอบของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนหรือลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน หรือ ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) ค่าใช้จ่าย และค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ 4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ซึ่งให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี 5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 6. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และมีสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือ

	<p>หน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเพียงสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์ หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>
การโอนหน่วยทรัสต์	ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทอ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด 2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อจำกัดการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่สัญญากำหนด เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฯลฯ <p>นอกจากนี้ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องมีการดำเนินการให้มีสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สิน และดำเนินการให้เป็นไปตามระบบการอนุมัติให้ความเห็นชอบเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>

	<p>ก่อตั้งทรัสต์ เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</p> <p>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เป็น</p> <p>การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น โดยอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ทั้งนี้ ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ลงทุน แต่อย่างไรก็ตาม ทรัสต์อาจเป็นผู้ลงทุนหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้ลงทุนในทรัพย์สินอื่นได้ตามที่เห็นสมควร โดยจะปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศ ส.ร. 26/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ให้เช่าที่ดินเปล่าซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าเท่านั้น ห้ามดำเนินธุรกิจ หรือประกอบธุรกิจเอง เช่น ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าว เป็นการชั่วคราวได้</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงพยาบาล</p>

	<p>เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี</p> <p>3. ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งประกันภัยครอบคลุมภัยต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และวงเงินการประกันภัยเป็นไปตามที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม และจะต้องมีการระบุให้ผู้กู้ยืมเงินเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ผู้กู้ยืมเงินซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ในการประกันภัย</p> <p>นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือปฏิบัติงานในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในขอบเขตแห่งอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำความผิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำประกันภัยดังกล่าว และวงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p>	<p>1. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น</p> <p>(ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</p> <p>(ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p>

	<p>(ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(จ) กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(ข) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการโดย (ก) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน หรือบริษัทประกันภัยตามที่ประกาศ ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (ข) การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม</p> <p>3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญาสินเชื่อ และตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาสินเชื่อ</p> <p>5. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป โดยที่ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขออนุมัติตามที่ทรัสต์เห็นสมควร และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจ้างเองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจ้างเองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมผู้ให้กู้ โดยคงหลักประกันและวงเงินประกันเท่าเดิม กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มี</p>
--	---

	<p>สิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>6. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <p>ก. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</p> <p>ข. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่ครบถ้วนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable) (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม <p>ค. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p>
<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น 2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล 3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)” 2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง

	<p>3. จัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน</p> <p>(ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยจะประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี</p> <p>(ข) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ</p> <p>4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>5. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นั้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในยี่สิบ (20) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์</p>	<p>1. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ใ้ยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</p> <p>1.2 ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ใ้ยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p>

	<p>ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>2. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p> <p>ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว ตามวิธีการดังต่อไปนี้ โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน</p> <p>2.1 เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>2.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน</p> <p>2.3 มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 2.3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่องหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนจนเกิดความรับผิดตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง</p>

	<p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p> <p>3. ให้กองทรัสต์จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม</p> <p>(3.1) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>(3.2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม (3.1) แล้วเสร็จ</p> <p>ในกรณีของกองทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย”</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) จะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) จะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 เป็นต้นไป</p> <p>อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p>

	<p>(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>3. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	<p>1 การขอมติเพื่อยื่นมติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2. เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน</p> <p>2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>2.6 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>2.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p>

	<p>2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>2.9 การเลิกกองทรัสต์</p> <p>2.10 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2.11 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควร ที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างน้อยดังนี้</p> <p>3.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการเรียก ประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำ หนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัด ให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับ หนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>3.2 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือ จากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึง เหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียก ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือ โษหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p> <p>ในกรณีตามข้อ 3 และ ข้อ 4 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือ โษหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือ โษหน่วยทรัสต์และ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือ โษหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>5. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมี หน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเป็น</p>
--	--

	<p>ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>6. เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน (3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (7) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (9) การเลิกกองทรัสต์ (10) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม หากเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว”
--	---

	<p>ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน</p> <p>การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<p>สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้กำหนดข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ และสิทธิในการออกเสียงในกรณีที่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดซึ่งไม่เป็นไปตาม ประกาศ ทจ.49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทฯ ต้องไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด</p>
<p>สิทธิ หน้าที่และ</p> <p>ความรับผิดชอบ ทรัสต์</p>	<p>ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์</p>

	<p>ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือนักลงทุนใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเชิงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการกระทำหรือการงดเว้นการใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติ ทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และโดยผู้รับผลประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกันยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งปวง</p> <p>อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายไปแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. จะกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
--	--

การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์	<p>ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การจำกัดความรับผิดนี้ต้องไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์</p>
การแต่งตั้ง เจือนใจและวิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่จะต้องกระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือ สิ้นสภาพนิติบุคคล (ค) ทรัสต์ชำระบัญชี (ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (จ) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ (ฉ) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ 3. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอาจถอดถอนทรัสต์ได้ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ 4. หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ 5. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้</p>

	<p>เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีการจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นคือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือ

	<p>หน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา หกสิบ (60) วันนับจากวันที่ทรัสต์ได้รับทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด</p> <p>(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>3. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(1) ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยไม่ต้องขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 1. และ 2. ข้างต้น (ยกเว้นกรณีตามข้อ 2.(ก)) โดยการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีผลเมื่อมีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยทรัสต์ และขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร</p> <p>กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 2.(ก) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันที่ของหนังสือแจ้งจากทรัสต์ตามข้อ 2.(ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร</p>
--	--

	<p>(2) ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อ 2. มีผลเมื่อมีการยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(3) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ด้วย</p>
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<p>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้แก่</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(4) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p>
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์	<p>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์</p>

	<p>3. การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นได้ชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ขกเลิก หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อดคลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กฎหมายที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมมีผลบังคับใช้เหนือข้อดคลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว และคู่สัญญาจะต้องเข้าทำความดคลงเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อดคลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้ตามที่เห็นสมควร โดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
การเลิกกองทรัสต์	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาทหรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์

	<p>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์เดิมอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กล่าวคือ</p> <p>(ก) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมี ต้องสามารถแสดงเพื่อทำให้เชื่อมั่นได้ว่า จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักจะต้องไม่เป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับที่ขออนุญาตเสนอขายเข้ากองทรัสต์ เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ค) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p> <p>อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงานก.ล.ต. จะกำหนด</p>