

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

การบริหารจัดการกองทรัสต์ WHABT จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งมีสาระสำคัญโดยสรุป ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
1. คู่สัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์” และจะเข้าเป็น “ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”)
2. ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนสคอมเพล็กซ์ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHABT เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่เหนือ และอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์ มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญา และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมีมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. ชื่ออายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	3.1 ชื่อ อายุ และประเภท ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญานี้ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>WHABT หนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนด เป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>3.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์</p> <p>กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า</p> <p>เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์จะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุม และกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลง และเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์</p> <p>กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>บุคคลที่มีเหตุอันสมควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>นอกจากนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด 31 มีนาคม 2559</p>
<p>4. ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</p>	<p>ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 11.1 โดยรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นของกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลง และเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์ และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>5. หน่วยทรัสต์</p>	<p>หน่วยทรัสต์ คือ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆกัน โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ คือ หน่วยละ 10 บาท หน่วยทรัสต์ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวไปตามข้อตกลง และเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือ และชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 202,000,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 2,020,000,000 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 202,000,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 2,020,000,000 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
6. การเพิ่มทุน	<p>อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน</p> <p>กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยการออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญานี้</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใดๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น</p> <p>การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน</p> <p>หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น</p>
7. เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	<p>7.1 เหตุในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์</p> <p>7.1.1. เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม</p> <p>7.1.2. เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>7.1.3. เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>7.1.4. เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>7.1.5. เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร และจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน</p> <p>7.2 กระบวนการเพิ่มทุน</p> <p>7.2.1. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</p> <p>7.2.2. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน 2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน <p>7.2.3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 แห่งสัญญานี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้</p> <p>7.2.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
8. การลดทุนชำระแล้ว	8.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p> <p>8.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>8.2.1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</p> <p>8.2.2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>8.2.3. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใดๆ จากเงินสดจากการดำเนินงานซึ่งรวมถึงรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 แห่งสัญญานี้ หรือเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน หรือ เหตุอื่นใด</p> <p>8.2.4. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</p> <p>8.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว</p> <p>8.3.1. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</p> <p>8.3.2. ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>8.3.3. ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น</p> <p>8.3.4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินที่ได้จากการลดทุนชำระแล้วคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 8.2.1 ข้อ 8.2.2 หรือข้อ 8.2.3 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์	9.1 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน</p> <p>9.2 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>9.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ โดยพิจารณาสถานะเงินสด ค่าใช้จ่าย และค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>9.4 ไม่ว่ากรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 9.1 ข้อ 9.2 และข้อ 9.3</p> <p>9.5 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดและผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</p> <p>9.6 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือกัน</p> <p>9.7 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจ และดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>9.8 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18 แห่งสัญญานี้</p> <p>9.9 ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทรัสต์หรือ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>9.10 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ผู้ชำระสะสางจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่าย และชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>9.11 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>9.12 สิทธิประโยชน์อื่นๆ</p> <p>9.12.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>9.12.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายและประกาศ หลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด</p> <p>9.12.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 8.3 แห่งสัญญานี้</p>
<p>10. การโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์</p>	<p>10.1 การโอนหน่วยทรัสต์</p> <p>ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 10.2 แห่งสัญญานี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้</p> <p>10.1.1. วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์</p> <p>การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอน และลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะเข้ายื่นกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกเมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายในเจ็ด (7)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ไปหน่วยทรัสต์ใหม่ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ และมีพยานอย่างน้อยหนึ่ง (1) คนลงลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนไปหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมาย และตามสัญญานี้ ให้หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ และให้หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>10.1.2. วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด</p> <p>10.2 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญานี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัดเว้นแต่</p> <p>10.2.1. การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และ</p> <p>10.2.2. การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์</p> <p>10.2.3. การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นๆ ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
11. การลงทุนของ กองทรัสต์	<p>การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานก.ล.ต. ประกาศหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้</p> <p>11.1 นโยบายการลงทุน และประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน</p> <p>11.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยตรง</p> <p>กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบของที่ดิน อาคาร และเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารสำนักงานอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้</p> <p>(1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.</p> <p>(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัสต์โดยรวม</p> <p>(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับ อย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)</p> <p>(6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้สิทธิครอบครอง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบต่อที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงระหว่างการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญา และชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่สิทธิของทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p> <p>11.1.2. การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยทางอ้อม</p> <p>(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1.1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2)</p> <p>(1.2) เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>(2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ</p> <p>(2.1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(2.2) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2.3) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)</p> <p>การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ด (51) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย</p> <p>(2.4) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (2) (2.1) หรือ ข้อ (2) (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (2) (2.1) หรือ ข้อ (2) (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว</p> <p>(ข) ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว 1. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น <p>(3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) (2.2) หรือ ข้อ (2) (2.3) ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้</p> <p>(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว</p> <p>(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม โดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3.1) หรือ (3.2) แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (1.1) ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ตามข้อ (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>(4.1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่าจัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (4) (4.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน 2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อ พิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว</p> <p>(ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการระหว่างบริษัท ดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน หรือการทำการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายก่อนการ เข้าทำการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณา การทำการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำ รายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับ มติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ ถือหุ้นรายตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลง เรื่องใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือ ผู้ถือหุ้นรายสำคัญ อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลง โครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้ หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับ อนุมัติจากกองทรัสต์</p> <p>กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (4) (ง) และ ข้อ (4) (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดย กองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ ห้าสิบ (50) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูก ถือหุ้นนั้น</p> <p>(4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์ อื่นตามข้อ (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการ กำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการ ลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้</p> <p>(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ (4.1) (ง) และข้อ (4.1) (จ)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นรวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ (1.2) ไม่ว่าในรูปแบบใดจะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงิน ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวดังต่อไปนี้</p> <p>(5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</p> <p>(5.2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน จะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก</p> <p>(5.3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(5.4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(5.5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p> <p>(5.6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(5.7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2)</p> <p>(5.8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2)</p> <p>(5.9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(5.10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2)</p> <p>(5.11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(5.12) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(5.13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>(6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด</p> <p>11.1.3. ข้อจำกัดการลงทุน กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับ</p> <p>11.1.4. วิธีการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และอุปกรณ์</p> <p>(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์</p> <p>ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ตรวจสอบและสอบสวน (การทำ Due Diligence) ข้อมูล และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดการรายได้ และภาวะผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วนถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบสวนความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบ และสอบสวนด้วย - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ <p>โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ การตรวจสอบ และสอบทานทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14.1 แห่งสัญญานี้ ● ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า <p>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - เป็นไปตามสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ - สมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรม - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรม และเหมาะสม - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น ● ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ดีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีประชุม และมีสิทธิออกเสียง <p>ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ● กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผล และข้อมูลประกอบที่ชัดเจน - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ <p>(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์</p> <p>การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญานี้</p> <p>การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 11.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม ● การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย <ul style="list-style-type: none"> - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม <p>11.2 นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก</p> <p>นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือไม่ไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>11.2.1. ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) พันธบัตรรัฐบาล (2) ตัวเงินคลัง (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง โดยการรับรอง รับอวัลหรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อ 11.2.1 (6) นี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์ และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือ เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้และกองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไปและอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)</p> <p>มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFM) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFM) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร</p> <p>(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์</p> <p>11.2.2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม</p> <p>11.2.3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม</p> <p>11.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>11.3.1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>11.3.2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น</p>
<p>12. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>12.1 กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่า</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>อสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้</p> <p>12.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือ ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง เพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีของกองทรัสต์</p> <p>12.3 ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p> <p>12.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอ และเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัย และวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>12.5 ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p> <p>12.6 ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในแต่ละรอบ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรก และประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญานี้
<p>13. การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p>	<p>13.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <p>13.1.1. กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</p> <p>13.1.2. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>13.1.3. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา พัฒนาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่ง และจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือ สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>13.1.4. กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>13.1.5. กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>13.1.6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>13.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้</p> <p>13.2.1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>13.2.2. การออกตราสารหรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>13.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>13.3.1. ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>13.3.2. ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับจากการ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>จัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน</p> <p>การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>13.4 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้</p> <p>13.4.1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญานี้</p> <p>13.4.2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</p> <p>13.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน</p> <p>กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้</p> <p>13.5.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็น และความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป</p> <p>13.5.2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันของกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>13.5.3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณี (1) การให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือ (2) มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้กู้อย่างใหม่ หรือการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้อย่างใหม่ เพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากกว่าเดิม หรือ (3)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กรณีที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายใหม่</p> <p>13.5.4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา พัฒนา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่ง และจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอย หรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ตามข้อ 13.1.3 หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 13.1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึง กำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>13.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>13.7 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้</p> <p>13.7.1 เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>13.7.2 กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 13.7.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>13.7.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป</p> <p>13.8 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามข้อ 11.1.2 (ถ้ามี) หากบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีใด การกู้ยืมเงินจะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 13 โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 13.3 ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>13.9 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <p>13.9.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกันกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)</p> <p>13.9.2 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable) (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอน หรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
<p>14. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p>	<p>14.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม</p> <p>14.1.1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางตรง ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก (2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลที่ทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm) (3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง (4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี (ข) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ (5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด <p>14.1.2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม</p> <p>ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้ง</p> <p>ทรัสต์นี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน <p>ข้อ 14.1.1 (1) ถึงข้อ 14.1.1 (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ในกรณีที่มีการลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย</p> <p>(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 14.1.1 (1) ถึงข้อ 14.1.1 (5) โดยอนุโลม</p> <p>(2) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนในข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2)</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามข้อ 11.1.2 (1) (1.2) จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ข้อ (2) และ ข้อ (3) โดยอนุโลม</p> <p>14.1.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p> <p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>14.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</p> <p>14.2.1. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value : NAV)</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำ และส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วแต่สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำ และส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำ และส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนนั้น</p> <p>ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ให้ใช้ราคาดังต่อไปนี้ ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>ราคาที่ไต่จากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดแล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณ</p> <p>การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย</p> <p>ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินอื่นนอกจาก (ก)</p> <p>(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้</p> <p>คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสอง (2) ตำแหน่ง และปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล</p> <p>คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยมห้า (5) ตำแหน่ง และปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสี่ (4) ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้า (5) ทิ้ง</p> <p>ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม :</p> <p>สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 14.2 นี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>โดยให้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว</p> <p>14/1 การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>14/1.1 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง</p> <p>ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันได้</p> <p>14/1.2 ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 14/1.1 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา</p> <p>14/1.3 ในกรณีที่ทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 14/1.1 แล้วพบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว</p> <p>14/1.4 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 14/1.1 แล้วเสร็จให้ส่งสำเนานบันทึกตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ</p> <p>14/1.5 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว”</p>
<p>15. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ</p>	<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>15.1 ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้</p> <p>15.2 ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>ผู้จัดการ กองทรัสต์</p>	<p>15.2.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>15.2.2. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือ ตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>15.2.3. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่ายี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือ ตั้งแต่ร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่า ใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า สามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง</p> <p>ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การ คำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่ง รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>15.3 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่ เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดง รายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการ ขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1.4 (1) (ข) แห่ง สัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญ ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อ ประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย</p>
<p>16. การทำธุรกรรม ที่เป็นการ ขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ ระหว่าง กองทรัสต์กับ ทรัสต์</p>	<p>16.1 ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือ ประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือ หุ้นทรัสต์ที่ได้รับทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผย ข้อมูล และการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด</p> <p>16.2 เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อ ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ ของกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>16.2.1. เป็นการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>16.2.2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน</p> <p>16.2.3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>16.3 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 16.2.3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>17. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>17.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 17.9</p> <p>17.1.1 รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ได้แก่ประเภทข้อมูลดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) งบการเงิน (2) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) (3) รายงานประจำปี (4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี <p>17.1.2 รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักได้แก่ประเภทข้อมูลดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย (2) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ (3) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <p>17.2 ในการปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ โดยการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เท็จ ปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ จนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกองทรัสต์หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่หน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบต่อการใช้ค่าปรับหรือความเสียหายดังกล่าวต่อกองทรัสต์ หรือต่อหน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ได้รับความเสียหายโดยตรง แล้วแต่กรณี</p> <p>17.3 หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขในการเปิดเผยข้อมูล</p> <p>17.3.1 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 17.1 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(1) รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานตามข้อ 17.1.1 ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตามข้อ 17.1.1 (3) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขที่กำหนด</p> <p>(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์ และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักตามข้อ 17.1.2 (1) และ 17.1.2 (2) ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตามข้อ 17.1.2 (1) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 17.5</p> <p>(3) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อ 17.1.2 (3) ให้จัดทำและเปิดเผยต่อผู้ลงทุนผ่านช่องทางที่เหมาะสมภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ</p> <p>17.3.2 ระยะเวลาการนำส่งงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีตามข้อ 17.1.1 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน</p> <p>(ก) กรณีทั่วไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว - งบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี <p>(ข) กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</p> <p>ทั้งนี้ สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวดหก (6) เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวดหก (6) เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนแรกของปีบัญชี</p> <p>(2) ระยะเวลาในการนำส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี</p> <p>- ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี</p> <p>(3) ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี</p> <p>- นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>- นำส่งต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>17.4 หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์</p> <p>17.4.1 ให้การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้ตรวจสอบบัญชี รายงานตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการกองทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(ข) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทางหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(2) งบการเงินของกองทรัสต์จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 17.4.1 (3) (4) (5) (6) และ (7)</p> <p>(3) ในกรณีที่การจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดที่แนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ครอบคลุมถึง ให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>นั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด</p> <p>(4) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกันกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี</p> <p>(5) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นหรือทรัสต์อื่นจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 17.4 นี้</p> <p>(6) กองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน</p> <p>(ก) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ข) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน</p> <p>(7) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละยี่สิบ (20) ให้กองทรัสต์จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างการของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน</p> <p>(8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้วเจ็ด (7) รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลาและเป็นไปตามแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนโดยอนุโลม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>17.4.2 รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>17.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยตามที่กล่าวในวรรคหนึ่ง ต้องใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>17.6 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกกรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และเปิดเผยรายงานดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>17.6.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนพัฒนา</p> <p>17.6.2 ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไข และผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย</p> <p>เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเปิดเผยรายงานดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์โดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์</p> <p>17.7 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า</p> <p>17.7.1 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์</p> <p>17.7.2 เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</p> <p>17.7.3 กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>17.7.4 กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>17.7.5 กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน</p> <p>17.8 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดไว้ข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p> <p>17.9 การสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p> <p>17.9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 17 เมื่อมีการชำระบัญชีกองทรัสต์</p> <p>17.9.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำมห้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.9.1 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานตามข้อ 17</p> <p>17.10 ในการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ของกองทรัสต์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ การสื่อสารข้อมูลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านทางช่องทางและระยะเวลาตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) กำหนด</p> <p>ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบ ทั้งนี้ ภายในสิบสี่ (14) วัน นับแต่ที่ได้มีการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง</p> <p>นอกจากนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลในข้อนี้ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย</p> <p>17.11 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 17.10 ได้แก่ข้อมูลดังต่อไปนี้ และ/หรือ ข้อมูลอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จะกำหนดแก้ไขเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาซึ่งมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย</p> <p>(2) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ประเภทข้อมูลดังนี้</p> <p>(ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต</p> <p>(ข) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี</p> <p>(3) ข้อมูลตามวรรคสามของข้อ 18.1</p> <p>(4) ข้อมูลอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร</p>
<p>18. การจ่าย ประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์</p>	<p>18.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</p> <p>อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <p>(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.1 ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 17.10</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>18.1/1 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>18.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>18.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกำหนดวันกำหนดรายชื่อบริษัทผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้</p> <p>18.3.1. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน</p> <p>18.3.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อบริษัทผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม :</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ในระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>18.4 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>18.4.1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด</p> <p>18.4.2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) หรือ (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ <p>18.4.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละสิบ (10) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา</p> <p>18.4.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้</p> <p>18.4.5. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>18.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กั๊ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
<p>19. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>19.1 วิธีการขอมติ</p> <p>การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการ และการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>19.2 เหตุในการขอมติ</p> <p>เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>19.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>19.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 13.5.3</p> <p>19.2.3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</p> <p>19.2.4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>19.2.5. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>19.2.6. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทน และการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>19.2.7. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>19.2.8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>19.2.9. การเลิกกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>19.2.10. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>19.2.11. การขยายระยะเวลาการจัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารและสำเนางบการเงินของกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 21.2.3 (13) ตามที่กำหนดในประกาศ สร. 9/2567</p> <p>19.3 หน้าชื่อของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>19.3.1. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) ในกรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.4 แห่งสัญญานี้</p> <p>19.3.2 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 ที่เกิดขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 เป็นต้นมาจนถึงวันที่ทำสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ถอนวาระที่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ออกไป เนื่องจากไม่ใช่วาระเร่งด่วน วาระการประชุม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามัญประจำปี 2563 ของกองทรัสต์จึงมีเพียงวาระเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้นโดยไม่มีการขอมติ คู่สัญญาจึงตกลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์สามัญประจำปี 2563 เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเรื่องที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19))</p> <p>ดังนั้น บริษัทจะรายงานเรื่องดังต่อไปนี้ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผลการดำเนินงานในรอบปี 2562 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต 2. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2562 และงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชีแล้ว 3. การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2563 <p>รายงานข้างต้นจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทางไปรษณีย์ ตามรายชื่อที่ได้จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2563</p> <p>19.3.3. เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 ที่เกิดขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ยังไม่คลี่คลายจนถึงวันที่ทำสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ถอนวาระที่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ออกไป เนื่องจากไม่ใช่วาระเร่งด่วน วาระการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์สามัญประจำปี 2564 ของกองทรัสต์จึงมีเพียงวาระเพื่อรายงานให้</p> <p>ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้นโดยไม่มีการขอมติ คู่สัญญาจึงตกลงให้บริษัท ดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์สามัญประจำปี 2564 เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเรื่องที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 7/2564 เรื่อง การดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ในอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) ดังนั้น บริษัทจะรายงานเรื่องดังต่อไปนี้ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2564</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผลการดำเนินงานในรอบปี 2563 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต 2. สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2563 และงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชีแล้ว 3. การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2564 <p>รายงานข้างต้นจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทางไปรษณีย์ ตามรายชื่อที่ได้จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2564</p> <p>19.4 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจากข้อ (1) <p>ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.2 (2) แห่งสัญญานี้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง</p> <p>19.5 องค์ประชุม และประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมีขึ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ</p> <p>หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม</p> <p>อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุม

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณา และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อย และมีประสิทธิภาพ</p> <p>(3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือ การพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้</p> <p>(4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด</p> <p>19.6 วิธีการมอบฉันทะ</p> <p>ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม</p> <p>19.7 การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และวิธีการนับคะแนน</p> <p>19.7.1 การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2 ใน 3) ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งเข้ามาประชุม</p> <p>(ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้</p> <p>(ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระให้เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไปและให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนประชุม ทั้งนี้ให้โฆษณาค่าบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย</p> <p>19.7.2 วิธีนับคะแนนเสียง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>19.8 มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>19.8.1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>19.8.2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้</p> <p>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่นับสิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(8) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ 19.8.3 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น</p> <p>19.9 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p>
<p>20. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียง</p>	<p>20.1 ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>20.1.1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี</p> <p>20.1.2. กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้ไม่ให้เกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ดังนั้น บริษัทฯ จึงจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างตัวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์</p> <p>20.1.3. ในกรณีที่บุคคลใดถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1.1 หรือข้อ 20.1.2 แห่งสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว (2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ (3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) หรือเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) สำหรับผู้ลงทุนต่างตัว ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด <p>20.2 ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ.49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้นหรือในคราวอื่น</p> <p>20.3 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน</p> <p>20.3.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว</p> <p>20.3.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ</p>
<p>21. สิทธิ หน้าที่ และ ความรับผิดชอบของทรัสต์</p>	<p>ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจ และความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร.26/2555 และประกาศ กร. 14/2555</p> <p>อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>21.1 สิทธิ</p> <p>21.1.1. นอกเหนือจากคำตอบแทนของทรัสต์ตามสัญญานี้แล้ว ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20 แห่งสัญญานี้</p> <p>21.1.2. การมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์</p> <p>การใช้อำนาจ และการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์ เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่</p> <p>(1) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัว และไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน</p> <p>(3) ทรัสต์อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้</p> <p>(4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบ และดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553 ดังนี้</p> <p>ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์</p> <p>(2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน</p> <p>(3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป</p> <p>ทรัสต์สามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าวทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มิใช่ลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม</p> <p>(ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล</p> <p>(ค) ทรัสต์รายอื่น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่</p> <p>(2) การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</p> <p>21.1.3. ทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย</p> <p>(1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญาหรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์</p> <p>(2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูล จากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจ สอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น</p> <p>(3) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริงหรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ</p> <p>(4) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น</p> <p>อนึ่ง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้ โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใดๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ตนได้รับ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น</p> <p>21.1.4. การตัดสินใจใดๆ ของทรัสต์ในการดำเนินการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด มิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้</p> <p>21.1.5. สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์</p> <p>(1) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบค่าใช้จ่าย จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดชอบใดๆ อัน ทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามข้อนี้ ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย</p> <p>(2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตาม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>(3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>21.2 หน้าที่</p> <p>ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร</p> <p>อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งเว้นการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้</p> <p>21.2.1. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน</p> <p>(1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 18.2.9 (8)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรั่วข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว <p>(ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <p>21.2.2. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์</p> <p>ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ ออกจากทรัพย์สินของทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์ (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่</p> <p>21.2.3. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>(1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ยขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่</p> <p>(ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ยขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>(2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น</p> <p>(3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ</p> <p>(4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์</p> <p>(5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 21.1.2 และ 21.2.1 แห่งสัญญานี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.1 และ 7.2 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์</p> <p>(7) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.1.5 แห่งสัญญานี้</p> <p>(8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบล้าง หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร</p> <p>(9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง</p> <p>(10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย</p> <p>(11) ทรัสต์นี้อาจก่อหนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด</p> <p>(12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตน ในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือ หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด</p> <p>(13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินโดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับ</p> <p>(14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์ อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วย วิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์</p> <p>(15) ให้ทรัสต์ตั้งวงเงินการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับ ค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก</p> <p>21.2.4. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)</p> <p>ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่ (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญา หรือ กฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกันยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญานี้ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์</p> <p>นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้</p> <p>นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่ง อันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว</p> <p>21.2.5. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>(3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์</p> <p>(4) แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์หรือการขาดความเป็นอิสระของทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน หรือภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้ทรัสต์ลาออก และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 21.4.3 แห่งสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>21.3 ความรับผิด</p> <p>21.3.1. ความรับผิดของทรัสต์</p> <p>(1) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดตามที่กำหนดในข้อนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>(3) ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง</p>
<p>22. การจำกัดความรับผิดของทรัสต์ และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์</p>	<p>22.1 การจำกัดความรับผิดของทรัสต์</p> <p>(1) ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามข้อ 18.2.5 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะไม่มีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ใน (4) ของข้อนี้</p> <p>(3) ในการโอนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใด ๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบ หากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสต์อาจ เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น</p> <p>(4) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิวัติเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือ เหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้</p> <p>(5) ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็เหตุให้ทรัสต์ต้องใช้เงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญานี้ของทรัสต์</p> <p>22.2 การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์</p> <p>22.2.1. ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบชดใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ความรับผิดชอบใดๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญา นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>22.2.2. ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อ 22.2.1 นี้ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วยเงินชดใช้ความเสียหายตามข้อ 22.2.1 นี้</p> <p>(1) เป็นเงินที่ทรัสต์พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใดที่ทรัสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย</p> <p>(2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</p>
<p>23. การแต่งตั้ง เงื่อนไขและ วิธีการ เปลี่ยนแปลง และ ค่าตอบแทน ของทรัสต์</p>	<p>23.1 การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>23.1.1. การแต่งตั้งทรัสต์</p> <p>เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำ ได้โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เท่านั้น</p> <p>เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>(1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>(ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>(ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือล้มละลายบุคคล</p> <p>(ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</p> <p>(ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</p> <p>(จ) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกระทำการ หรืองดเว้นการทำการอันเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดหลุโทษ และทรัสต์ไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ฉ) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์หรือทรัสต์ขาดความเป็นอิสระซึ่งไม่อาจแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน และทรัสต์ไม่ลาออกจากการเป็นทรัสต์</p> <p>(ช) เมื่อทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552 หรือประกาศการดำรงเงินกองทุนสำหรับทรัสต์</p> <p>(2) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>(ก) ในกรณีทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ก) ของข้อนี้ ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ข) และ (ค) ของข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์</p> <p>(ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (ฉ) ของข้อนี้ ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552 ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 23.1.1 (1) (ช) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>(ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยเร็วและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นทรัสต์รายใหม่เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์รายเดิม หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรัสต์รายใหม่</p> <p>(จ) ในกรณีที่มิให้เหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมี</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>คำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้</p> <p>(3) ผลของการเปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อ การมีผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของ กองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป</p> <p>เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ทรัสต์รายเดิม ต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการ กองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์ รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสต์ รายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วน ของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสต์ราย ใหม่เก็บรักษาไว้</p> <p>ให้ทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่</p> <p>เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดย สมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (3) นี้ ให้ทรัสต์รายใหม่ ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุก ประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพัน ตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</p> <p>นอกจากนี้ ทรัสต์รายใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้ง เป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับท รัสต์รายเดิมว่า ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมแล้ว</p> <p>23.2 คำตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์</p> <p>คำตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 แห่ง สัญญานี้</p>
<p>24. ความเป็นอิสระ ของทรัสต์ และ ความขัดแย้ง ทาง</p>	<p>24.1 ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็น การขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>24.1.1. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์มิได้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>ผลประโยชน์ ของทรัสต์</p>	<p>(1) มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>(ข) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>(ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ข้างต้นหรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่</p> <p>(2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ</p> <p>หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่า ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามข้อนี้ ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น</p> <p>24.1.2. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามข้อ 16 แห่งสัญญานี้ และประกาศ สร. 27/2557</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>24.1.3. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
<p>25. ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>25.1 การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>บริษัทฯ ตกลงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ โดยอัตราค่าตอบแทน ปรากฏตามเอกสารแนบ 6 ส่วน หลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>25.2 หน้าที่</p> <p>25.2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>25.2.2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>(2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>(3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด</p> <p>(4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์</p> <p>(5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม</p> <p>(6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว</p> <p>(7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ</p> <p>25.2.3. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญานี้รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบต่ออย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555 และแนวปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ในการจัดการกองทุน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>25.2.4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัสต์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ได้ระบุไว้</p> <p>(2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>(3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำรงเงินกองทุนและจัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนให้แก่ทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุนสำหรับผู้จัดการกองทุนโดยอนุโลม ทั้งนี้ การปฏิบัติตามดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(ก) ในกรณีของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีผู้ใช้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมและเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว การดำรงเงินกองทุนขึ้นต้นตามประกาศการดำรงเงินกองทุนให้ดำรงเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่าสิบล้าน (10,000,000) บาท</p> <p>(ข) ให้จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสต์ภายในเวลาที่กำหนดเกี่ยวกับที่ต้องจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนสำหรับผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม</p> <p>(4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">• การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี• การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น <p>(5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>(6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>(ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น</p> <p>(7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(8) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <p>(9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย</p> <p>(ก) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เหมาะสม ดำเนินการใดๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น</p> <p>(ข) การจัดทำรายงาน และเอกสารการจัดการ</p> <p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย สามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่ง รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานดังกล่าว</p> <p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6</p> <p>บรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการบริหาร และจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6</p> <p>(10) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจาก (9) ของข้อนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555</p> <p>(11) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดี่ยวนั้นในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดี่ยวนั้นจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ</p> <p>(12) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้การอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">(ก) แจกการสิ้นสุดของกองทรัสต์ พร้อมระบุเหตุผลให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า(ข) รวบรวมบัญชี เอกสารหลักฐานต่าง ๆ และงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงและส่งมอบให้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ตามกำหนดระยะเวลาดังนี้<ul style="list-style-type: none">- ส่งมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่ผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>- ส่งมอบงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ภายในหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง</p> <p>ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจยื่นคำขอผ่อนผันกำหนดเวลาการดำเนินการตามข้อ 25.2.4 (13) (ข) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555”</p>
<p>26. การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>26.1 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>26.1.1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 26.3.3 แห่งสัญญานี้</p> <p>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นี้เป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 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>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ตามประกาศ สข. 29/2555</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</p> <p>(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สข. 29/2555</p> <p>26.1.2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่</p> <p>(1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 26.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 19.8.2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ยอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 26.3.1 (2) (ก) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 26.3.1 (2) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ยอมติเพื่อถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญา และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย</p> <p>26.1.3. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ราบลวงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา</p> <p>26.1.4. การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้</p> <p>ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.2.9 (8) แห่งสัญญา</p> <p>26.1.5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง</p> <p>เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ ถ้อยคำต่างๆ ดังต่อไปนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เว้นแต่สัญญาจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</p> <p>"ข้อมูลที่เป็นความลับ" หมายความว่า บรรดาข้อมูลที่มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นเจ้าของและเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ และข้อมูลของกองทรัสต์ และ/</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หรือของลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ หรือข้อมูลซึ่งโดยลักษณะของข้อมูลนั้นควรถือได้ว่าเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) ข้อความที่เป็นความลับนั้นๆ ความลับทางการค้า ความรู้แห่งวิธีการ (know-how) กลยุทธ์ แนวความคิด การดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ รายชื่อลูกค้า แผนงาน โอกาสทางการตลาดและการดำเนินการธุรกิจต่าง ๆ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยทางวาจา ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ที่บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบอื่น "การชักชวน (Solicitation)" หมายความว่า การกระทำใดๆ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะในนามของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ลาออกเอง หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ สิ้นสุดลง หรือในนามของบุคคลอื่น และไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ลาออกเองหรือของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ สิ้นสุดลง หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น (ไม่ว่าในฐานะกรรมการ ผู้ถือหุ้น หุ้นส่วน ที่ปรึกษา ตัวแทน หรือ ฐานะอื่นใด) ซึ่งเป็นการชักชวน จูงใจ โฆษณา หรือ พยายามจะชักชวน จูงใจ หรือ โฆษณา หรือ การกระทำอื่นใด ๆ ที่เป็นการนำเสนอข้อมูลที่มีผลทางธุรกิจ "ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ" หมายความว่า การทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงเหตุการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องปฏิบัติต่ออีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อธุรกรรมหรือการทำรายการดังกล่าวคิดคำนวณเป็นมูลค่าได้ตั้งแต่ร้อยละสาม (3) ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท ขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าว ให้นับรวมขนาดของธุรกรรมหรือรายการที่เกิดขึ้นในระหว่างหก (6) เดือนก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลกลุ่มเดียวกัน</p> <p>"ลูกค้าปัจจุบัน" หมายความว่า บุคคลใดๆ ที่เป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในเวลาที่สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ สิ้นสุดลง สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นอย่างใดก็ตาม ความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>(2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับหรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง หน้าที่ในข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ดึงดูด หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์และมีลักษณะทรัพย์สินที่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ห้ามลูกค้าปัจจุบันที่ประสงค์จะมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์เอง ในกรณีมีข้อสงสัย ให้ทรัสต์มีสิทธิร้องขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงหลักฐานเพื่อพิสูจน์เจตนาดังกล่าวของลูกค้าปัจจุบันเป็นลายลักษณ์อักษรได้</p> <p>(3) เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับระบุไว้ในสัญญานับนี้ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกด้วยอำนาจหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง</p> <p>(4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เพื่อประโยชน์ในการตีความกรณีมีข้อสงสัย ข้อสัญญานี้ไม่ใช่บังคับกับบริษัท ตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p>27. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>27.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</p> <p>27.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์ที่ขออนุญาต หรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สช. 29/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่อาจมีการจัดการกองทรัสต์อื่นที่มีทรัพย์สินหลักเป็นประเภทเดียวกันได้ต่อเมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานก.ล.ต.</p>
<p>28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>28.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 6</p> <p>ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวซึ่งแตกต่างกันหากออกจากสัญญานี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง</p> <p>28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>28.2.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p> <p>ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่ง จะเรียกเก็บตามจริง</p> <p>28.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย</p> <p>28.3.1. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 28.1 และข้อ 28.2 แห่งสัญญานี้ หากจะเป็นผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อลงมติเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญานี้</p> <p>28.3.2. กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายนั้น</p>
<p>29. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<p>29.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</p> <p>29.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8.2 (7) แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์</p> <p>29.3 กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>29.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญาได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>29.5 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ใ่กรณีใด ๆ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญา จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินสมควร หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p>30. การเลิกกองทรัสต์</p>	<p>เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์</p> <p>30.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย</p> <p>30.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>30.3 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>30.4 เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>30.5 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีของทรัสต์อาจดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับเงินคืนเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น</p>