

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

คู่สัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกในการบริหาร	ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุน การจำหน่าย และการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์หนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว อาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย ทั้งนี้ ต่อไปอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
วันก่อตั้งกองทรัสต์	วันที่ 11 ธันวาคม 2558
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	<p>(1) ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์เป็นเงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์สินได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ซึ่งจะต้องดำเนินการโอนให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้การก่อตั้งทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินใดๆ ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งสำหรับทรัพย์สินหลักกองทรัสต์จะต้องได้มาภายใน 60 วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>(2) ทรัพย์สินหลักซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมพื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวและกรรมสิทธิในสิ่งหามิทรัพย์สินซึ่งเป็นเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตราบและไม่ได้ติดตั้งตรงตราบ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งและ/หรือ ติดตั้งตรงตราบอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารโรงแรม หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21</p> <p>(3) ทรัพย์สินหลักซึ่งกองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงอาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ทั้งพื้นที่จอดรถ และส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็น</p>

	<p>งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตรา อยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารโรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น</p> <p>4) ทรัพย์สินหลักซึ่งกองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงกรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรม หรือพื้นผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55</p> <p>5) ทรัพย์สินหลักซึ่งกองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงกรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรม หรือพื้นผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา</p> <p>6) ทรัพย์สินหลักซึ่งกองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยรอบ และส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงกรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ เฟอร์นิเจอร์เครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์</p>
--	--

	<p>พอยต์ สเปซ พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรม หรือพื้นที่ผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา</p>
<p>การจัดหา ผลประโยชน์ของ กองทรัสต์</p>	<p>เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 39/2564 ในกรณีนี้</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนับตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 หรือ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ให้เช่าช่วงเพื่อจัดหาผลประโยชน์นับตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 หลังจากกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิการต่ออายุจนครบตามคำมั่นที่ผู้เช่าช่วงได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญาที่มีกับผู้เช่าช่วง กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</p> <p>(2) กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี</p> <p>(3) กองทรัสต์จะไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และ 7 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 และ 1 กรกฎาคม 2566</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์</p>	<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง)</p>

	<p>ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <p>(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และ/หรือ เปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี และ/หรือ กองทรัสต์อาจดำเนินการตามที่กฎหมายอาจกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต</p> <p>(2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม :</p> <p>(1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่ง ศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ 19(1)</p> <p>สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงาน</p>
--	---

	<p>อื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์</p> <p>(3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์/นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<p>เว้นแต่มีประกาศเปลี่ยนแปลงและได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น</p> <p>(2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ 2. เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ <p>อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เองก็ได้</p>

	<p>(3) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย</p> <p>(4) การมอบฉันทะ</p> <p>ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ</p> <p>หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม</p> <p>(5) องค์ประชุม</p> <p>(ก) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>(ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุม เพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม</p> <p>(6) ประธานที่ประชุม</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้อง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน</p> <p>(7) วิธีการนับคะแนนเสียง</p>
--	--

	ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา
มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์	<p>(1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(ฉ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(ช) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ฌ) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ</p>
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	<p><u>1. การประเมินมูลค่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน</u></p> <p>การประเมินมูลค่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง ต้องมีสาระสำคัญ ดังนี้</p> <p>1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสม และสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ</p> <p>2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง</p>

	<p>3) ให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน</p> <p>4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>กรณีกองทรัสต์มีการลงทุนโดยอ้อม การประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม 2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล <p>2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น</p> <p>นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี</p> <p>(2) กองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศ ที่ ทจ. 20/2561 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p>

<p>การได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลัก</p>	<p><u>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก</u></p> <p>(1) กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ โดยอาจเป็นการลงทุนโดยตรงหรือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม</p> <p><u>การลงทุนโดยตรง</u></p> <p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. 1.2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า 2. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม 3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง 4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
---	--

	<p>5.1 เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและ เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่ เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย</p> <p>5.2 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>6. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์ น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่ามี แหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p><u>การลงทุนโดยทางอ้อม</u></p> <p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมี วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียง ทั้งหมดของบริษัทนั้น 2. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถ ดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง <p>(2) กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สิน อื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งท รัสต์</p> <p><u>การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินหลัก โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 1 ราย (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่ กำหนดในข้อ (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติ จากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
--	--

	<p>1. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น</p> <p>2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>ในกรณีที่ธุรกรรมตามวรรคหนึ่งเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>(3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย</p> <p>การอนุมัติตามวรรคหนึ่ง (2) และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (3) จะกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนก็ได้</p>
<p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p>

	<p>(ข) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหาทดแทนซึ่งสิ่งสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p> <p>(ค) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(ง) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</p> <p>(จ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</p> <p>(ฉ) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(ช) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(ซ) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์</p> <p>การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (ก) (ข) หรือ (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>(2) กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้</p> <p>(ก) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ</p> <p>(ข) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะเป็นระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระ</p>
--	---

	ผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอ มติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่าย²	<p>การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่าย จากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทางนองเดียวกัน อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของทรัสต์ • ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ • ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายและค่านายหน้าในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ • ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ และค่าส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการขายหน่วยทรัสต์ • ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับ กองทรัสต์ • ค่าใช้จ่ายอื่นๆ
การแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์	<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(1) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่เห็นได้ว่าจะประโยชน์ต่อ กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมนั้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดใน ประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการ ก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจน ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</p> <p>(3) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 20(8) เว้นแต่เป็นการแก้ไข เพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ"</p>
เงื่อนไขในการเลิก กองทรัสต์	<p>เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะดำเนินการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย</p> <p>(2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่ วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>(3) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์</p> <p>(4) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติ เหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต.</p>

	<p>ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ราย ใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(5) เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลง ทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้ เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</p>
--	---

หมายเหตุ : ¹ ทั้งนี้ทางผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้องที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

² ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่ จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้อง กับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

อนึ่ง การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม