

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท กฤษ รัท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด (ในฐานะทรัสต์)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิต ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ BOFFICE เป็นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อการลงทุนในตราดทุน พ.ศ. 2550 และที่แก้ไขเพิ่มเติม “พระราชบัญญัติทรัสต์” ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ชื่อของทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิต และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment หรือ BOFFICE หนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป โดยในส่วนของนักลงทุนรายย่อยนั้นเป็นการเสนอขายให้เฉพาะลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้าของผู้จัดการการจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

	<p>3. เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจรวมถึงเงินทุนจากการกู้ยืมเงิน ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวออกให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>4. รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>นอกจากนี้กองทรัสต์ สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>5. กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560</p>
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	<p>ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะเป็นของกองทรัสต์ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ก่อตั้งทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินเริ่มต้น และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้มาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักดังกล่าวและการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และตามสัญญาระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้</p> <p>นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
หน่วยทรัสต์	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งหน่วยทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์</p>

	<p>ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมดรวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>ทั้งนี้ จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรก เป็นดังนี้</p> <p>จำนวนรวมของหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 515,310,000 หน่วย</p> <p>มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 5,153,100,000 บาท</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ 10 บาท</p> <p>กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งจำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนครั้งที่ 1 เป็นดังนี้</p> <p>จำนวนรวมของหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 222,562,074 หน่วย</p> <p>มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 2,737,513,510.20 บาท</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ของหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ณ วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 3 9.4573 บาท</p>
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนได้โดยการออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้การเพิ่มทุนดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยที่เป็นเศษมิได้) หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น</p> <p>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์เพิ่มทุนและออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยเดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และเป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>

เหตุในการเพิ่มทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว 2. เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป 3. เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป 4. เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ 5. เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
กระบวนการเพิ่มทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว 2. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน เว้นแต่กรณีที่เป็นกรณีเพิ่มทุนโดยมีการระบุแผนการเพิ่มทุนไว้เป็นการล่วงหน้าอย่างชัดเจนแล้วในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่มีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนนอกเหนือไปจากที่ได้รับระบุไว้ในแผนการดังกล่าว โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย <ol style="list-style-type: none"> (ก) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (ข) ในกรณีที่เป็นกรณีขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป ให้กระทำเฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อเกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน 3. ในกรณีที่เป็นกรณีเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนด และหากเป็นการทำ

	<p>ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
การลงทุนชำระแล้ว	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>
เหตุในการลงทุนและกระบวนการลงทุน	<p><u>เหตุในการลงทุน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว 2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 3. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ตามกำหนดไว้แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับ 4. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ 5. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใด ๆ จากส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชี กับเกณฑ์ของกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริง <p><u>กระบวนการลงทุน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว 2. การลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามเหตุที่กำหนดในข้อ 1 – 3 ของเหตุในการลงทุนข้างต้น แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก็ได้ 3. การลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้โดยดำเนินการลงทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น 4. ภายหลังจากการที่ดำเนินการลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการ

	<p>ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีการประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติม โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</p>
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ และ/หรือภาระผูกพันอื่น ๆ ที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) โดยพิจารณาฐานะเงินสด และค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 4. ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดข้างต้น 5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด 6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือกัน 7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและ

	<p>สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลงทุน โดยกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และพระราชบัญญัติทรัสต์หนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>12. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนทรัสต์กำหนด และมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p>
การโอนหน่วยทรัสต์	<p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่เข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และวิธีการโอนหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p>
การลงทุนของกองทรัสต์	<p>1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>

	<p>2. กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ อีกทั้ง มีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ตามประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด เช่น จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก และกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ มีระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น</p> <p>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร หน่วยลงทุน เป็นต้น ทั้งนี้ รวมถึงทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>
การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์	<p>การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีดังนี้</p> <p>1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือ ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

	<p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือ ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี</p> <p>3. ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันความรับผิดชอบบุคคลภายนอก) หรือ ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครองครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่น การเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์หรือการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>6. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม</p>
--	---

	<p>กองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	<p>1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (จ) กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (ฉ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ช) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 เพื่อวัตถุประสงค์ในเรื่องดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1) เป็นการกู้ยืมเงินระยะสั้นที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงินภายในปี พ.ศ. 2564 โดยมีกำหนดเวลาชำระหนี้เงินกู้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสภาพคล่องของกองทรัสต์ และต้องมีใช้เพื่อการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่เกินค่าใช้จ่ายหรือภาระผูกพันอื่นของกองทรัสต์ตามงบการเงินปีล่าสุด หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้แล้วก่อนวันทำสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น (4) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์ <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

	<p>(ข) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม โดยทั้งนี้ไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ หมายความว่าความรวมถึงการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น การกู้ยืมเงินของผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือการกู้ยืมเงินของทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมด้วย</p> <p>3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>(ก) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(ข) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน</p> <p>การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่าความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามข้อกำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงิน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</p> <p>(2) การกำหนดวงเงินกันสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>
--	---

	<p>(3) การกำหนดให้กองทรัสต์อาจนำเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป</p> <p>5. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <p>(ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</p> <p>(ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>(ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>6. การกู้ยืมเงินหรือการการภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป</p> <p>7. กรณีการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุน ของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงิน จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้ ทั้งนี้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง กำหนด</p>
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p> <p>1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง</p> <p>(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ โดยเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก และกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศนั้นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ซึ่งกรณีที่ไม่ปรากฏ</p>

	<p>บัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>(ข) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง</p> <p>(ค) ต้องประเมินมูลค่าตามรูปแบบที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(ง) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p>
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ 2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ และในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง 3. ในกรณีที่ธุรกรรมเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	<p>ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ 2. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว อีกทั้ง ทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน <p>ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>

	<p>(ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน</p> <p>(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดทรัสต์จะกระทำการหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง เปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ เปิดเผยข้อมูลที่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ จนเกิดความรับผิดตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อรับชดเชยความเสียหายใด ๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ในกรณีที่มีประกาศหรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าว</p>
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <p>1. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>2. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p>

	<p>3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</p>
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	<p>1. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากมีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เรื่องนั้น</p> <p>2. การขอมติเพื่อบรรจุในข้อใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีการอื่นใดตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>3. เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (ค) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (ง) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (จ) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ฉ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินลงทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ช) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (ฌ) การเลิกกองทรัสต์ (ญ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว <p>อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลใช้บังคับ</p> <p>(ฎ) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ</p>
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การ	<p>1. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</p>

<p>จัดการกับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>(ก) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด</p> <p>(ข) เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนั้นกองทรัสต์จึงยังไม่ตกอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเรื่องสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัว อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งการถือครองที่ดินในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างตัวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์</p> <p>(ค) ในกรณีที่มีการถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว (2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตาม (ก) หรือ (ข) จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 หรือเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด <p>2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร.14/2555 และประกาศ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร.14/2555 และประกาศ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สังการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการ</p>
---	---

	<p>ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น</p> <p>3. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 (หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด) ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว</p> <p>(ข) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ</p>
สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์	<p>ทรัสต์มีฐานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้สิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ อื่นๆ รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>สิทธิ</p> <p>1. นอกเหนือจากคำตอบแทนของทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้แล้ว ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>2. ทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย</p> <p>(ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการให้ความเห็นในข้อกฎหมาย การตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปเกี่ยวกับกองทรัสต์</p> <p>(ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น</p> <p>(ค) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ</p> <p>(ง) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น</p> <p>อนึ่ง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใดๆ ในเอกสารที่</p>

	<p>เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ได้รับหากมีเหตุให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น</p> <p>3. การตัดสินใจใดๆ ของทรัสต์ในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้</p> <p>4. ทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคลากรภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</p> <p>สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดชอบใดๆ อัน ทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(ข) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการยกเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและ</p>
--	---

	<p>เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด อย่างไรก็ตาม ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>(ค) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>หน้าที่</p> <p>ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือ ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด.</p>
<p>การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์</p>	<p>1. การจำกัดความรับผิดของทรัสต์</p> <p>(ก) ภายใต้งบบังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชดเชยต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยความเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามข้อ 2. ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริตหรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ในกรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้</p> <p>(ข) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญา</p>

	<p>ก่อตั้งทรัสต์นี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุที่ระบุไว้ใน (ง)</p> <p>(ค) ในการโอนหน่วยทรัสต์ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กันเอง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบ หากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสต์มีสิทธิ (แต่ไม่ได้มีหน้าที่) เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อ</p> <p>(ง) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปรวรรตเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือ เหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้</p> <p>(จ) ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็เหตุให้ทรัสต์ต้องจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ของทรัสต์</p> <p>2. การชดใช้ความเสียหายแก่ทรัสต์</p> <p>(ก) ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบชดใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับความรับผิดชอบใดๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p>
--	--

	<p>(ข) ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อ 2. นี้ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่ ทรัสต์ได้มอบมอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย</p> <p>(ค) เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อ 2. นี้</p> <p>(1) เป็นเงินที่ทรัสต์พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย</p> <p>(2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</p>
การแต่งตั้ง เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์	<p>1. เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งมติแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่โดยอาศัยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้ได้มาซึ่งมติดังที่กล่าวมานั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์สรรหาทรัสต์รายอื่น และจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ออกเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการข้างต้นแล้วเสร็จ ให้แจ้งมติแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องและให้ดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เพื่อแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่มติดังกล่าว</p> <p>2. เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>(ก) เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>(1) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ หรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจ</p> <p>(2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือล้มละลาย</p> <p>(3) ทรัสต์ชำระบัญชี</p> <p>(4) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</p> <p>(5) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(6) เมื่อทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุน และไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ข) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>(1) ในกรณีที่ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่หรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจตามข้อ 2 (ก) (1) ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p>

	<p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์เปลี่ยนแปลงทรัสต์เหตุใดเหตุหนึ่งตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2. (นอกเหนือจากกรณีทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่หรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจ) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าไปยังทรัสต์อย่างน้อย 1 เดือน ก่อนวันที่มีการพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์หรือถอดถอนทรัสต์</p> <p>อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่ทรัสต์ถูกถอดถอนหรือสำนักงาน ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ หรือเมื่อทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ทรัสต์ตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ในกรณีเช่นว่านี้ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ (นอกเหนือจากกรณีทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่หรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจตามข้อ 2. (ก) (1)) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยเร็วและให้ทรัสต์รายเดิม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นทรัสต์รายใหม่เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์รายเดิม หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรัสต์รายใหม่</p> <p>หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา นอกจากนี้ ทรัสต์รายใหม่มีหน้าที่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสต์รายเดิมว่า ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมแล้ว</p> <p>อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้</p>
--	---

	<p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2. (ก) (6) จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>3. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์</p> <p>ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยอัตราที่เรียกเก็บจริงจากทรัสต์จะเป็นไปตามที่ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป แต่ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p>
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ เมื่อได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิด ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สิน</p> <p>อนึ่ง ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกบุคคลดังกล่าวด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	<p>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังนี้</p> <p>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก</p> <p>(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่</p>

	<p>(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุน และไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ง) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีหลักเกณฑ์ วิธีการและขั้นตอนตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงกับบุคคลใดๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือข้อตกลงนั้นด้วย</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญามับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว</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. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>3. ในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับโดยการใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ตามข้อนี้ เว้นแต่เป็นเหตุตามข้อ 1. (ค) (ง) และ (จ) และข้อ 2. (ข) และ (ค) ให้</p>
--	--

	<p>ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการบอกเลิกสัญญาต่อผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์อื่นที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. กรณีปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 2. (ก) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายใน 60 วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 2. (ก) นอกจากนี้ ทรัสต์จะขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 1. (ค) (ง) และ (จ) และข้อ 2. (ก) – (ค) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร</p> <p>5. การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ รวมถึงลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบเอกสารและข้อมูลในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาให้แก่ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ได้รับคำร้องขอ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถดำเนินการในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์</p>
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<p>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง</p>

	<p>ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p> <p>ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2. ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน</p>
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	<p>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว และต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง (หากมี)</p> <p>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์</p> <p>3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ เป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>

	<p>4. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบันให้ทรัสต์มีอำนาจในการ แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตาม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขหรือเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
การเลิกกองทรัสต์	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ 4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ 5. เมื่อมีประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ 6. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

<p>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามี มาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ 3. ทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างอิสระ เป็นต้น
---------------------------------	--

เอกสารแนบ 3

หนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์



ที่ กจ.อ. 018/2561

หนังสือมอบอำนาจ

เขียนที่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2561

โดยหนังสือฉบับนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซีออฟฟิศ ("กองทรัสต์") สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 ชั้น 6 และชั้น 12 อาคารธนาคารกสิกรไทย ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดย นายวิน วนิชย์วัฒน์ ผู้มีอำนาจลงนามตามหนังสือมอบอำนาจช่วงที่ กจ.อ. 142/2559 ฉบับลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้มอบอำนาจ") ขอมอบอำนาจให้ บริษัท รีซี รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซีออฟฟิศ ระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2561 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์") สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้รับมอบอำนาจ") เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนและในนามของผู้มอบอำนาจในฐานะทรัสต์เพื่อกองทรัสต์เกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงการรีซีออฟฟิศ ภายใต้ขอบเขตแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจดังต่อไปนี้

1. ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรับชำระเงินและค่าสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงใบแจ้งหนี้ ใบเสร็จรับเงิน ใบรับรอง และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับในนามของผู้มอบอำนาจ
2. รับชำระค่าเช่า เงินประกันค่าเช่า เงินมัดจำ ค่าบริการ เงินประกันค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นที่ผู้มอบอำนาจพึงได้รับจากผู้ให้เช่า สัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับการเช่าและการบริการ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้มอบอำนาจกับผู้ให้เช่า
3. ติดตามทวงถามการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้ให้เช่าให้ตรงตามเวลาที่กำหนด และดำเนินการให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับการเช่าและการบริการ รวมถึงมีอำนาจในการลงนามในเอกสารเพื่อติดตามทวงถามการชำระเงิน มีอำนาจร้องทุกข์ กล่าวโทษในคดีอาญาคดีอาญา หรือให้ด้อยค่าต่อพนักงานสอบสวน พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการ และ/หรือ หน่วยงานอื่นๆ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ปิด

/4. ลงนามในสัญญา...

หนังสือมอบอำนาจของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ที่ กจ.อ. 018/2561 ลงวันที่ 15 มกราคม 2561

KAsset Contact Center 02-6733888

www.kasikornbank.com

หน้า 1 จาก 4
บริการทุกระดับประทับใจ

แนบไว้ในหนังสือมอบอำนาจกสิกรไทย



หลักทรัพย์จัดการกองทุนหลักทรัพย์
开益资产管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



4. ลงนามในสัญญาเปลี่ยนตัวสัญญาเกี่ยวกับสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ (Novation Agreement) สัญญาเช่า สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาบริการ รวมถึงบันทึกข้อตกลงหรือนิติกรรมต่างๆ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าและการบริการ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้มอบอำนาจกับผู้สัญญา
5. ลงนามในสัญญา บันทึกข้อตกลง นิติกรรมต่างๆ และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการ บริหาร การปรับปรุง และการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
6. ออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย และ/หรือ ใบกำกับภาษีในนามผู้มอบอำนาจ และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีมูลค่าเพิ่ม แทนผู้มอบอำนาจ
7. ลงนามเป็นผู้รับประเมินในการยื่นแบบเพื่อเสียภาษี โรงเรือนและที่ดิน (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภาษี บำรุงห้องที่ และภาษีป้าย และภาษีอื่นใดตามกฎหมายในนามของผู้มอบอำนาจ
8. ติดต่อประสานงานและลงนามในคำร้อง คำขอ และเอกสารใดๆ เพื่อยื่นต่อหน่วยงานเอกชน และ/หรือ หน่วยงานราชการ และ/หรือ รัฐวิสาหกิจอันเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่ เกี่ยวข้อง และ/หรือ การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรมสรรพากร สรรพากรพื้นที่ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานประกันสังคม กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม สำนักงาน คณะกรรมการอาหารและยา กรมการอุตสาหกรรมทหาร กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงพลังงาน และ/หรือหน่วยงานอื่นๆ
9. ลงนามในคำร้อง คำขอ หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขอ/ขอโอน/ขอรับ โอน/เปลี่ยนชื่อผู้ขอ/ขอ ยกเลิก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นใดกับหน่วยงานเอกชน และ/หรือ หน่วยงานราชการ และ/หรือ รัฐวิสาหกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
10. ลงนามในคำร้อง คำขอ หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อบังคับหรือ ข้อกำหนดของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
11. ลงนามในหนังสือยินยอมให้ใช้สถานที่/สถานที่ประกอบการ หรือขอใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้กับ ผู้สัญญาของกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบคำร้อง คำขอ หรือเอกสารใดๆ เพื่อยื่นต่อหน่วยงาน เอกชน หน่วยงานราชการ และ/หรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง
12. ลงนามในแบบเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน และ/หรือลงนามในเอกสารใดๆ เพื่อใช้สิทธิเรียกร้องค่า สินไหมทดแทน และ/หรือ ใช้สิทธิเพื่อรับการชดเชยความเสียหายใดๆ จากผู้รับประกัน ตามกรมธรรม์ประกันภัย

ผู้มอบ

ทรัพย์สินแบบสรรพสิทธิ์

หนังสือมอบอำนาจของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ที่ กอ.อ. ๑-๑๘๓๕๕๑ ลงวันที่ 15 มกราคม ๒๕๖1

Kasikorn Contact Center (02-6733888)
www.kasikornbank.com

หน้า 2 จาก 4
บริการทุกระดับประทับใจ

หนังสือมอบอำนาจธนาคารกสิกรไทย



หลักทรัพย์จัดการกองทุนหลักทรัพย์ไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ทรัพย์สินแบบสรรพภัย (All Risks Insurance) ประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงภัยแก่บุคคลที่สาม และ/หรือการประกันภัยประเภทอื่นใดในนามของผู้มอบอำนาจ

13. จัดทำและนำส่งรายงาน และ/หรือ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแต่เพียง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ งบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ ระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ฉบับลงวันที่ 15 มกราคม 2561 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์") และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

14. ลงนามรับรองตำแหน่งถูกต้องในเอกสารต่างๆ ของกองทรัสต์ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

15. ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

16. มอบอำนาจช่วงให้แก่พนักงานของผู้รับมอบอำนาจ เพื่อให้มีอำนาจกระทำการต่างๆ ตามข้อ 1 ถึงข้อ 15 ข้างต้นทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ผู้รับมอบอำนาจสามารถมอบอำนาจช่วงให้แก่พนักงานของผู้รับมอบอำนาจต่อไปอีกไม่เกิน 2 (สอง) ทอด ภายใต้ขอบเขตที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

ผู้รับมอบอำนาจตกลงรับผิดชอบต่อการกระทำที่ผู้รับมอบอำนาจ และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจช่วงได้กระทำลงไป ภายใต้ขอบเขตอำนาจซึ่งระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ หรือในนามของผู้รับมอบอำนาจเองเพื่อวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยผู้รับมอบอำนาจจะปฏิบัติหน้าที่เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม

หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 เป็นต้นไป จนกว่าผู้มอบอำนาจจะเพิกถอนหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ หรือผู้รับมอบอำนาจไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีการเลิกกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

Λเพื่อเป็นหลักฐาน...

งษ์มิตรา

หนังสือมอบอำนาจของบริษัทรถไฟฟ้ไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 15 มกราคม 2561

KASIKORN Contact Center 02-6733888

www.kasikornbank.com

หน้า 3 จาก 4

บริการลูกค้าระดับประทับใจ

หนังสือมอบอำนาจจากหลักทรัพย์ไทย



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT



เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ตามวัน เดือน ปี
ที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรชีพออฟฟิศ

ลงชื่อ _____ ผู้มอบอำนาจ
(นายวสิน วณิชจรรณันต์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช)

บริษัท ภัทรชี รีด แมนเนจเม้นท์ จำกัด



ลงชื่อ _____ ผู้รับมอบอำนาจ
(นางประไพร์ บุรี หรือ นางสาวโรชา บุรี)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายเกริก อิชชพฤกษ์)

หนังสือมอบอำนาจของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ที่ กอ.อ. 018/2561 ลงวันที่ 15 มกราคม 2561

KAsset Contact Center 02-6733388
www.kasikornbank.com

หน้า 4 จาก 4
บริการทุกระดับประทับใจ

หนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์

เอกสารแนบ 5

รายงานตัวชี้วัดด้านความยั่งยืน

รายงานตัวชี้วัดการดำเนินงานด้านความยั่งยืน จากมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และ ธรรมชาติ

เกี่ยวกับรายงานนี้:

ปีที่เริ่มจัดเก็บข้อมูล : ปี พ.ศ. 2565 ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล : 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2566

เกณฑ์ชี้วัดในการจัดเก็บข้อมูล : เกณฑ์ชี้วัด Global Reporting Initiative (GRI) ซึ่งจัดทำขึ้นโดยองค์กรแห่งความริเริ่มว่าด้วยการรายงานสากล

ขอบเขตของข้อมูลที่เปิดเผย :

อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ผู้ให้การรับรองข้อมูล : รายงานนี้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวบรวมข้อมูลจากผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเริ่มการจัดเก็บรวมรวมข้อมูลในปี พ.ศ.2565 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวคิดในการรวบรวมข้อมูลในปีต่อไปเพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการพัฒนาปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนตามนโยบาย และจัดหาผู้ให้การรับรองข้อมูลอย่างถูกต้องในอนาคต เมื่อมีการรวบรวมข้อมูลมากขึ้น

ด้านสิ่งแวดล้อม

พลังงาน

GRI 302-1 การใช้พลังงานภายในองค์กร เปิดเผยตัวเลขการใช้พลังงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค แสดงตัวเลขการใช้พลังงานจากพลังงานไฟฟ้าที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กรและพลังงานจากน้ำมันดีเซลที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กรเพื่อใช้สำหรับการทดสอบเครื่องจักรและอุปกรณ์ภายในอาคาร โดยในปี 2566 นี้ มีการใช้พลังงานไฟฟ้ามากขึ้น เนื่องจากมีผู้เช่ามาใช้พื้นที่ในอาคารจำนวนที่มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมีแผนพัฒนาในการใช้พลังงานจากแหล่งพลังงานหมุนเวียนมากยิ่งขึ้น

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร ภัริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภัริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคาร ภัริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภัริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
302-1	Goal #7	การใช้พลังงานภายในองค์กร					
		จากแหล่งพลังงานที่ใช้แล้วหมดไป (Non-Renewable Energy Sources)					
		พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กร	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	9,189.00	6,450.89	10,177.00	6,797.03
		น้ำมันดีเซลที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กร	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	5.84	5.26	6.10	5.60
302-3	Goal #7	ความเข้มข้นของการใช้พลังงาน					
		ความเข้มข้นของการใช้พลังงาน ต่อ พื้นที่ใช้สอย	เมกะวัตต์-ชั่วโมง ต่อ ตรม.	0.18	0.20	0.17	0.19

		อัตราส่วนร้อยละความเข้มข้นของการใช้พลังงาน ต่อพื้นที่ใช้สอย	%	-	-	-	-
		การใช้สอยพื้นที่ภายในองค์กร					
		พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	ตารางเมตร	49,732.00	32,000.00	59,261.08	35,389.33

การใช้ทรัพยากรน้ำตามประเภทของแหล่งน้ำ

GRI 303-3(2018) ปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้ทั้งหมด เปิดเผยตัวเลขปริมาณของน้ำซึ่งถูกดึงมาใช้ภายในอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค แหล่งน้ำทั้งหมดที่ดื่มมาใช้มาจากน้ำประปานครหลวงเป็นหลัก โดยปริมาณน้ำที่ดื่มใช้แต่ละครั้งจะมีการตรวจคุณภาพของน้ำโดยวัดค่า TDS (Total dissolved solids) ไม่เกิน 1,000mg/l

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
303-3 (2018)	Goal #6	การใช้ทรัพยากรน้ำแยกตามประเภท ของแหล่งน้ำ					
		ปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้ทั้งหมด					
		ปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้จากแหล่ง Freshwater (TDS ≤ 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	376,967.00	45,389.00
		ปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้จาก Third-party water (แหล่ง Freshwater) (น้ำประปา-ไบเทค)	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	376,967.00	45,389.00

GRI 303-4(2018) การปล่อยน้ำ เปิดเผยตัวเลขปริมาณของน้ำซึ่งถูกปล่อยจากอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยปริมาณน้ำที่ปล่อยออกสู่ภายนอกองค์กร จะมีการส่งน้ำเสียไปที่ระบบบำบัดน้ำเสีย ก่อนที่จะปล่อยน้ำออกตามแหล่งน้ำจืด (Freshwater) ที่มีความเข้มข้นของค่า TDS; Total dissolved solids (ค่าปริมาณของแข็ง สารอนินทรีย์และอินทรีย์ทั้งหมดที่ละลายอยู่ในน้ำ) ไม่เกิน 1,000 มิลลิกรัมต่อลิตร โดยเป็นการปล่อยสู่ แหล่งน้ำผิวดิน (Surface Water) ทั้งหมด

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
303-4 (2018)	Goal #6	การปล่อยน้ำ					
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยออกจากบริษัททั้งหมด					
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยออกตามแหล่ง Freshwater (TDS ≤ 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	258,699.00	31,465.60	301,573.60	36,311.20
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Surface water	ลูกบาศก์เมตร	258,699.00	31,465.60	301,573.60	36,311.20

GRI 303-5(2018) การใช้น้ำภายในองค์กร เปิดเผยตัวเลขปริมาณของน้ำซึ่งถูกใช้ภายในอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค จากข้อมูล **GRI 303-3(2018) ปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้ทั้งหมด** โดยปริมาณน้ำที่ปล่อยออก จากข้อมูล **GRI 303-4(2018) การปล่อยน้ำ** มีปริมาณน้อยกว่า น้ำที่ดื่มเข้ามาใช้ เนื่องจากน้ำบางส่วนได้นำไปกักเก็บไว้และรดน้ำต้นไม้

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
303-5 (2018)	Goal #6	การใช้น้ำภายในองค์กร					
		ปริมาณการใช้น้ำภายในองค์กร	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	376,967.00	45,389.00

การปล่อยมลพิษ

GRI 305-1 ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต1) เช่นการใช้พลังงานเชื้อเพลิง/การรั่วซึม รั่วไหล, **GRI 305-2 ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม จากการใช้พลังงาน (ขอบเขต2)**, **GRI 305-3 ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่น ๆ (ขอบเขต3)**, **GRI 305-4 ค่าความเข้มข้นการปล่อยก๊าซเรือนกระจก**

เปิดเผยตัวเลขปริมาณของก๊าซเรือนกระจกซึ่งถูกปล่อยออกจากอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ปริมาณการปล่อยมลพิษขอบเขตที่ 1, 2, 3 แบ่งเป็น 1) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่ 1 (จากการใช้พลังงานเผาไหม้) 2) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 2 (จากการใช้พลังงานไฟฟ้า) 3) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่น ขอบเขตที่ 3 ได้แก่ พลังงานไฟฟ้าที่ขายให้กับผู้เช่า การใช้น้ำประปา การกำจัดของเสียภายนอกองค์กร ซึ่งในปี 2566 อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีค่าความเข้มข้นของปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขตที่ 1, 2 และ 3) ต่อพื้นที่ลดลงจากปี 2565

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร ภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคาร ภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค
305	Goal #3#12#13 #14#15	การปล่อยมลพิษ	ตันคาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	6,905.33	3,887.74	7,525.01	4,085.88
305-1	Goal #3#12#13 #14#15	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต1) เช่นการใช้พลังงานเชื้อเพลิง/การรั่วซึม รั่วไหล	ตันคาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	1,728.22	352.43	1,878.62	384.22
305-2	Goal #3#12#13 #14#15	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม จากการใช้พลังงาน (ขอบเขต2)	ตันคาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	3,514.67	2,377.11	3,749.98	2,504.55
305-3	Goal #3#12#13 #14#15	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่น ๆ (ขอบเขต3)	ตันคาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	1,662.45	1,158.20	1,896.40	1,197.11
		พลังงานไฟฟ้าที่ขายให้กับผู้เช่า	ตันคาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	1,078.92	847.69	1,337.50	893.29

		การใช้น้ำประปา	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	278.72	31.26	299.61	36.08
		การกำจัดของเสียภายนอกองค์กร	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	304.81	279.25	259.29	267.74
305-4	Goal #13#14#15	ค่าความเข้มข้นการปล่อยก๊าซเรือนกระจก					
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต1) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.035	0.011	0.032	0.011
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต2) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.071	0.074	0.063	0.071
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต3) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.033	0.036	0.032	0.034
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต1,2และ3) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.139	0.121	0.127	0.115
		การใช้สอยพื้นที่ภายในองค์กร					
		พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	ตารางเมตร	49,732.00	32,000.00	59,261.08	35,389.33

ด้านสังคม

การจ้างงาน

GRI401-1 การจ้างพนักงานใหม่และการลาออกของพนักงาน จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท กสิกร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีการว่าจ้างพนักงานใหม่ทั้งหมด 7 ราย เพศชาย 1 คน เพศหญิง 6 คน โดยช่วงอายุของพนักงานใหม่ทั้ง 7 ราย แบ่งเป็นอายุต่ำกว่า 30 ปี 1 คน คิดเป็นร้อยละ 10 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด และอายุระหว่าง 30-50 ปี 6 คน คิดเป็นร้อยละ 60 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด สำหรับการจ้างพนักงานใหม่แยกตามระดับแบ่งเป็นพนักงานในระดับ Senior Management 1 ราย, ระดับ Middle Management 1 ราย, ระดับ Manager 3 ราย, ระดับ Supervisor 1 ราย และระดับ Officer 1 ราย

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566		
401-1	Goal #5#8#10	การจ้างพนักงานใหม่และการลาออกของพนักงาน						
		การจ้างพนักงานใหม่แยกตามช่วงอายุ	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	
		จำนวนพนักงานใหม่ทั้งหมด	คน	1	2	1	6	
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	1	1	0	1	
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	1	1	5	
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0	
		การจ้างพนักงานใหม่แยกตามระดับ	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Top Management	คน	0	0	0	0	
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Senior Management	คน	0	0	1	0	
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Middle Management	คน	0	0	0	1	
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Manager	คน	0	1	0	3	

		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Supervisor	คน	0	0	0	1
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Officer	คน	1	1	0	1
		การลาออกของพนักงานแยกตามช่วงอายุ	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนพนักงานลาออกทั้งหมด	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	2	1	1
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	2	2	3
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0

GRI401-3 การลาเพื่อเลี้ยงดูบุตร จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท กสิกร ธ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 3 คนที่มีสิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร โดยในปี 2566 ที่ผ่านมามีพนักงานใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
401-3	Goal #5 #8	การลาเพื่อเลี้ยงดูบุตร * (ไม่นับรวมกรรมการบริษัท)		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		พนักงานทั้งหมดที่มีสิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร	คน	1	2	0	3
		พนักงานทั้งหมดที่ใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร	คน	0	1	0	0
		พนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร	คน	0	1	0	0
		พนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตรแล้วยังคงทำงานที่องค์กรต่ออีก 12 เดือน	คน	0	0	0	0
		จำนวนพนักงานที่ใช้สิทธิลาคลอด	คน	0	0	0	0
		จำนวนพนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิลาคลอด	คน	0	0	0	0
		พนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิในการลาคลอดแล้วยังคงทำงานที่องค์กรเกินกว่า 12 เดือน	คน	0	0	0	0

สุขภาพและความปลอดภัยในที่ทำงาน

GRI403-9(2018) การบาดเจ็บจากการทำงาน จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จากรายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปฏิบัติงานภายในอาคารกสิกรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารกสิกรทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีจำนวนการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง และอัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง/ชั่วโมงการทำงาน เช่นเดียวกับข้อมูล ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท กสิกร ธ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในระหว่างปฏิบัติงาน มีจำนวนการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง และอัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง/ชั่วโมงการทำงาน

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
403-9(2018)	Goal #3 #8 #16	การบาดเจ็บจากการทำงาน		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนการบาดเจ็บจากการทำงาน	ครั้ง	0	0	0	0
		อัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน	ครั้ง / ชั่วโมงการทำงาน	0	0	0	0

การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงาน

GRI404-1 การฝึกอบรมของพนักงาน, **GRI404-3** การประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงาน จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 อัตราพนักงานทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภัทร ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ได้รับการประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพแยกตามระดับ ดังนี้

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
404-3	Goal #5#8#10	การประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงาน		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อัตราพนักงานที่ได้รับการประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงานแยกตามระดับ	% ต่อพนักงานทั้งหมด	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อัตราพนักงานทั้งหมดที่ได้รับการประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพ	% ต่อพนักงานทั้งหมด	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		ผู้บริหารระดับสูง	% ต่อพนักงานทั้งหมด	-	-	-	-
		ผู้บริหารระดับอาวุโส	% ต่อพนักงานทั้งหมด	10%	-	10%	-
		ผู้บริหารระดับกลาง	% ต่อพนักงานทั้งหมด	-	-	-	-
		ผู้จัดการ	% ต่อพนักงานทั้งหมด	-	20%	-	20%
		หัวหน้างาน	% ต่อพนักงานทั้งหมด	20%	20%	10%	20%
		เจ้าหน้าที่/บุคลากรทั่วไป	% ต่อพนักงานทั้งหมด	10%	20%	-	20%

ความหลากหลายและโอกาสที่เท่าเทียมกัน

GRI405-1 ความหลากหลายของหน่วยงานกำกับดูแลและพนักงาน

จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภัทร ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 20 คน (เพศชาย 5 คน เพศหญิง 15 คน) แบ่งออกเป็นคณะกรรมการบริษัท 2 คน กรรมการอิสระ 2 คน และพนักงานแยกตามระดับงาน 16 คน

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
405-1	Goal #5 #8	ความหลากหลายของพนักงานและระดับของพนักงาน		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนพนักงานแยกตามระดับ และแยกตามช่วงอายุ	คน	4	9	5	15
		คณะกรรมการบริษัท	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	1	0	1
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	2	1	2
		ผู้บริหารระดับสูง	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	1	0	1	0

	อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
	ผู้บริหารระดับอาวุโส	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
	อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
	อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	0	1	0
	อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
	ผู้บริหารระดับกลาง	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
	อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
	อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	0	0	2
	อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
	ผู้จัดการ	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
	อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
	อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	2	0	3
	อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
	หัวหน้างาน	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
	อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	1	0	0	0
	อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	1	2	1	4
	อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
	เจ้าหน้าที่/บุคลากรทั่วไป	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
	อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	1	2	1	3
	อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	0	0	0
	อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0

คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ ของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อจำแนกตามช่วงอายุ คณะกรรมการบริษัทในช่วงอายุ 30 – 50 ปี เพศหญิง จำนวน 1 คน ช่วงอายุมากกว่า 50 ปี เป็นคณะกรรมการบริษัท เพศหญิง จำนวน 1 คน คณะกรรมการอิสระ เพศหญิง จำนวน 1 คน และคณะกรรมการอิสระ เพศชาย จำนวน 1 คน รวมคณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ ทั้งหมด 4 คน โดยคณะกรรมการบริษัทปฏิบัติหน้าที่ เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของ ผู้จัดการกองทรัสต์ บริหาร พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำการบริหารกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยมีกรรมการอิสระของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทำหน้าที่พิจารณากำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อความสมดุลและผลประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

พนักงานแยกตามระดับงาน ของผู้จัดการกองทรัสต์ มีจำนวนทั้งหมด 16 คน แบ่งออกเป็น ระดับผู้บริหารระดับสูง ช่วงอายุ 30-50 ปี เพศชาย 1 คน ระดับผู้บริหารระดับอาวุโส ช่วงอายุ 30-50 ปี เพศชาย 1 คน ระดับผู้บริหารระดับกลาง ช่วง

อายุ 30-50 ปี เพศหญิง 2 คน ผู้จัดการ ช่วงอายุ 30-50 ปี เพศหญิง 3 คน ระดับหัวหน้างานอายุ 30-50 ปี เพศชาย 1 คน และเพศหญิง 4 คน ระดับเจ้าหน้าที่หรือบุคลากรทั่วไป อายุต่ำกว่า 30 ปี เพศชาย 1 คน และ เพศหญิง 3 คน

การไม่เลือกปฏิบัติ

GRI406-1 เหตุการณ์การเลือกปฏิบัติและการดำเนินการแก้ไข ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จากข้อมูลของผู้จัดการ กองทรัสต์ บริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และรายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ภัทรแมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีการร้องเรียนเหตุการณ์การเลือกปฏิบัติภายในองค์กร ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายเกี่ยวกับการไม่เลือกปฏิบัติและได้แจ้งให้กับพนักงานภายในองค์กรทราบ

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
406-1	Goal #5 #8	การไม่เลือกปฏิบัติ		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		เหตุการณ์การเลือกปฏิบัติและการดำเนินการแก้ไข	ครั้ง	0	0	0	0

แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ

GRI408-1 การดำเนินโครงการและคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงสำหรับเหตุการณ์การใช้แรงงานเด็ก , **GRI409-1** การดำเนินโครงการและคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงสำหรับเหตุการณ์การใช้แรงงานบังคับ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายการดำเนินโครงการที่ไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับรวม ทั้งมีแนวทางการคัดเลือกจัดจ้างคู่ค้า ที่มีจรรยาบรรณและแนวทางปฏิบัติ ไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ ในการปฏิบัติงานภายใน อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ รายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ภัทรแมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีจำนวนโครงการและรายงานจำนวนคู่ค้าและผู้รับเหมาที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
408-1	Goal #6 #8 #16	แรงงานเด็ก		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนโครงการที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานเด็ก	โครงการ	0	0	0	0
		จำนวนคู่ค้าและผู้รับเหมาที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานเด็ก	ราย	0	0	0	0
409-1	Goal #5 #8	แรงงานบังคับ		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนโครงการที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานบังคับ	โครงการ	0	0	0	0
		จำนวนคู่ค้าและผู้รับเหมาที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานบังคับ	ราย	0	0	0	0

ประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ

GRI201-1 การสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจทางตรงและการแจกจ่าย จากข้อมูล ณ วันปิดรอบบัญชี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม 901 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน คิดเป็น ร้อยละ 40 ของรายได้รวม โดยมีกำไรจากการลงทุนสุทธิร้อยละ 60 ของรายได้รวม

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565	2566
201-1	Goal #8 #9	มูลค่าเชิงเศรษฐกิจทางตรง	ล้านบาท	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC
		รายได้รวม	ล้านบาท	907.8	901.4
		ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน	ล้านบาท	291.8	291.2
		ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	72.7	99.8
		กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	543.4	510.4
		เงินปันผลจ่าย	ล้านบาท	512.0	489.9

การจัดซื้อจัดหา

GRI204-1 การจัดซื้อจัดหา จากข้อมูล ณ วันปิดรอบบัญชี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นการจ่ายให้แก่คู่ค้าภายในประเทศทั้งหมด

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565	2566
204-1	Goal #8	การจัดซื้อจัดหา	ล้านบาท	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC
		จำนวนเงินที่จ่ายให้แก่คู่ค้าในประเทศไทยและต่างประเทศ (Supplier และผู้รับเหมา)	ล้านบาท	-	-
		จำนวนเงินที่จ่ายให้แก่คู่ค้าในประเทศไทย (Supplier และผู้รับเหมา)	ล้านบาท	291.8	291.2

การต่อต้านการทุจริต

GRI205-1 การต่อต้านการทุจริต, **GRI205-3** เหตุการณ์กรณีคอร์รัปชันและแนวทางแก้ปัญหา ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีกระบวนการในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ที่สามารถตรวจสอบได้ โดยมีการทำงานเป็นลำดับขั้นตอน ตรวจสอบได้ และผ่านการได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมถึงมีกระบวนการในการรับแจ้งข้อร้องเรียนและเบาะแส หากมีผู้ปฏิบัติงานหรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์กระทำผิดเกี่ยวกับการคอร์รัปชัน โดยข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ไม่มีเหตุการณ์การร้องเรียนเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565	2566
205-1	Goal #16	การต่อต้านทุจริต	หน่วยงาน, คน, %, กรณี	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC
		จำนวนหน่วยงานที่ได้รับการประเมินความเสี่ยงในด้านคอร์รัปชัน	หน่วยงาน	1	1
		จำนวนหน่วยงานทั้งหมดขององค์กร	หน่วยงาน	1	1
205-3	Goal #16	กรณีคอร์รัปชันที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) ที่เกิดจากพนักงาน คู่ค้า (Supplier และผู้รับเหมา)	กรณี	-	-

ความเป็นส่วนตัวของลูกค้า

GRI 418-1 ข้อร้องเรียนที่พิสูจน์ได้เกี่ยวกับการละเมิดความเป็นส่วนตัวและข้อมูลลูกค้า

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงช่องทางการแจ้งข้อร้องเรียน และแนวทางวิธีการพิจารณาข้อร้องเรียน โดยในปี 2566 ที่ผ่านมา ไม่มีกรณี ข้อร้องเรียนการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้า ทั้งการร้องเรียนโดยตรงผ่านช่องทางของกองทรัสต์ และการร้องเรียนผ่านหน่วยงานราชการ

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565	2566
418-1	Goal #16	ความเป็นส่วนตัวของลูกค้า	กรณี	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC
		จำนวนข้อร้องเรียนการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้าที่บริษัทได้รับข้อร้องเรียนโดยตรง	กรณี	-	-
		จำนวนข้อร้องเรียนการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้าที่บริษัทได้รับข้อร้องเรียนผ่านหน่วยงานราชการ	กรณี	-	-
		จากข้อร้องเรียนที่ได้รับ มีการพิสูจน์แล้วว่าข้อมูลรั่วจากบริษัทจริง	กรณี	-	-

รายงานฉบับนี้ เป็นการรวบรวมข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อเป็นแนวทางสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับกิจการ (ESG) โดยใช้ตัวชี้วัด GRI ซึ่งได้รับการยอมรับโดยสากลเป็นเกณฑ์อ้างอิงในการเปิดเผยข้อมูล ผู้จัดการกองทรัสต์หวังเป็นอย่างยิ่งว่าการริเริ่มรวบรวมและเปิดเผยข้อมูล ช่วยส่งผลให้การดำเนินงานของกองทรัสต์มีการบริหารจัดการที่มีการกำกับดูแลอย่างเป็นธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่อุปทาน และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้กับสังคม สิ่งแวดล้อม รวมถึงโลกอนาคต และตั้งเป้าหมายในการเปิดเผยข้อมูลต่อไปที่แสดงให้เห็นถึงการพัฒนาด้าน ESG อย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้น รวมทั้งจัดทำข้อมูลให้มีมาตรฐานโดยมีผู้เชี่ยวชาญในการรับรองข้อมูลที่เปิดเผย รวมถึง กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับผลการดำเนินงานด้าน ESG