

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์แล้ว กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลโดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพ ซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ชื่อของกองทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ HREIT กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฏหมายและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ทรัพย์สินที่จะให้เป็น กองทรัสต์	<p>ในเบื้องต้น เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นกองทรัสต์คือเงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
หน่วยทรัสต์	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วยหน่วยละเท่า ๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้นับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญานี้ ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) ในกรณีที่หากการเพิ่มทุนจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น</p>
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	<p>1. เหตุในการเพิ่มทุน ได้แก่ การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิมเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพื่อเหตุอื่น ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน</p>	<p>2. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่เป็นกรเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นกรขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกรเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กรทำได้เฉพาะกรณีี่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่ากรจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรเพิ่มทุนต้องกรทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>3. ในกรณีที่เป็นกรเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
<p>การลดทุนชำระแล้ว</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดและตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</p>	<p>เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลือยู่แล้ว หรือกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วน อันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว หรือกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือกองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</p> <p>การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยมีกระบวนการลดทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสดค่าใช้จ่ายและค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 4. ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์นี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดและผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออกรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ กำหนด 6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ 7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-Day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์แล้วแต่กรณี</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการโดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อนตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้หรือแก้ไขวิธีการจัดการเมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และกฎหมายหลักทรัพย์</p> <p>12. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด รวมถึงมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน</p>
การโอนหน่วยทรัสต์	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p>
การลงทุนของกองทรัสต์	<p>1. การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายข้อจำกัดการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่สัญญากำหนด เช่น จะต้องตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องเป็นไปตามระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</p> <p>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่สัญญากำหนด เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่ง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทรัสต์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และมีการขออนุญาตเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนด (ข) การจำหน่ายทรัสต์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัสต์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัสต์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัสต์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น</p>
<p>การจัดหา ผลประโยชน์ของ กองทรัสต์</p>	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักโดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น 2. กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าจำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า 3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัสต์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัสต์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัสต์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัย

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p>	<p>1. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ค) ดูแลซ่อมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ง) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (จ) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (ฉ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (ช) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (ซ) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (ณ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ <p>กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแลซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการโดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <p>(ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</p> <p>(ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable) • กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น • ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม <p>(ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญาและตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>6. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณี (1) การให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือ (2) มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้กูยรายใหม่จากการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากกว่าเดิม หรือ (3) กรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่</p> <p>7. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบและทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้การอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืมและเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี)</p>
<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก 2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง 3. ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ 4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด 5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ซึ่งรวมถึงในกรณีการลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ ให้คำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
<p>การรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์</p>	<p>หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ 2. ด้านระบบในการอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p>
<p>การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น 3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 2 (ค) ข้างต้นในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
<p>การเปิดเผยข้อมูล ของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี 2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศหรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มี

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี (ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยการหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การขอมติเพื่อยุติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น 2. เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทนี้หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการกู้ยืมเงินและภาระผูกพันของกองทรัสต์ข้อ 6 (3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทหรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์</p> <p>(8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(10) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>4. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>5. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญากำหนด</p> <p>7. ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้</p> <p>(1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>(2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)</p> <p>ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม</p> <p>สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวาระหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 (1) และ/หรือ ทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 (2) แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวาระหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง</p> <p>8. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัส</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ดีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม</p> <p>9. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทหรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (8) การเลิกกองทรัสต์
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนการจัดการกับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์	<p>การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดสิ่งการหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติมีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนตามสัญญา</p>
<p>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคลมีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555 2. การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งวันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่ใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (ข) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว <p>(2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <p>4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>5. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำหรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตและได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ในกรณีเช่นว่านี้ ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>6. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>7. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์	<p>ความรับผิดชอบบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชอบบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์ กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดชอบมิได้</p>
การแต่งตั้งเงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์	<p>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น</p> <p>2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>(ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือล้มละลาย</p> <p>(ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</p> <p>(ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</p> <p>(จ) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์</p> <p>(ฉ) เมื่อทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้ของสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญาดังกล่าวต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</p> <p>4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</p>	<p>1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>2. หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือเป็น หรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</p> <p>3. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้และประกาศ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>(ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนด</p>
<p>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา (ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สินสภาพนิติบุคคล หรือข้าราชการ หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติทั้งนี้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย</p>
<p>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่เป็นไปตามกรณีใดอย่างหนึ่งดังนี้</p> <p>(1) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(2) กองทรัสต์หรือกองทรัสต์อื่นนั้น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูลซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ 2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (4) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศกฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว 2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ 3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญานี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายระเบียบประกาศ ข้อบังคับคำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทำให้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าวจะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>6. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญาให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญาได้ตามที่เห็นสมควร โดยการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายระเบียบประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>
การเลิกกองทรัสต์	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาทหรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ 4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้ 5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ 6. ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ 7. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด