

- เอกสารแนบ 2*-

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หมายเหตุ: * เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 8/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์
เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 3) ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
สตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี้

Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

20 ธันวาคม พ.ศ. 2560

Trust BSM- 1/10/60

สารบัญ

| | |
|--|----|
| 1. คำจำกัดความ | 2 |
| 2. การก่อตั้งทรัสต์ | 5 |
| 3. หน่วยทรัสต์ | 8 |
| 4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ | 9 |
| 5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ | 10 |
| 6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 12 |
| 7. การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ | 13 |
| 8. การลงทุนของทรัสต์ | 15 |
| 9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ | 22 |
| 10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ | 23 |
| 11. มูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 26 |
| 12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ | 29 |
| 13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ | 29 |
| 14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ | 30 |
| 15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 33 |
| 16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 35 |
| 17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 39 |
| 18. ทรัสต์ | 40 |
| 19. ผู้จัดการกองทรัสต์ | 55 |
| 20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย | 62 |
| 21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา | 69 |
| 22. การเลิกกองทรัสต์ | 69 |
| 23. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | 70 |
| 24. การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด | 70 |
| 25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์ | 71 |
| 26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ | 71 |
| เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ | 75 |
| เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ | 76 |
| เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ | 78 |
| เอกสารแนบ 4 บัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก | 79 |
| เอกสารแนบ 5 ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์ | 80 |

สง.

ทศ

กิต

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้
Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ระหว่าง

- (1) บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด ("บริษัทฯ") ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 24 ห้อง 2401 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ในฐานะทรัสต์

โดยที่

- ก. บริษัทฯ มีเจตนาจะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรียกว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ (Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
- ข. บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ
- ค. ทรัสต์ ตกลงที่จะดำเนินการเป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
- ง. บริษัทฯ และทรัสต์ได้ตกลงเข้าทำสัญญานี้โดยมีเนื้อความและสาระสำคัญเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ประกาศ สร. 26/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) รวมทั้งประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกตามกฎหมายดังกล่าวและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง)

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้

"กลุ่มบุคคลเดียวกัน" หมายความว่ามีความหมายตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นๆของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีการประกาศหรือแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

"กองทรัสต์" หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ (Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

BCM

7/10/20

1/10/20

"การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)" หมายความว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามกฎหมายที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น วัตถุประสงค์การเพิ่มทุน การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

"การให้เช่า" หมายความว่า การให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี

"คณะกรรมการ ก.ล.ด." หมายความว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

"ค่าเช่า" หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี

"ตลาดหลักทรัพย์" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"ทรัพย์สินหลัก" หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นๆของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีการประกาศหรือแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

"ทรัพย์สินอื่น" หมายความว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

"ที่ปรึกษาทางการเงิน" หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ

"ทุนชำระแล้ว" หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

"บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน" หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

"ประกาศ กข. 1/2553" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ กร. 14/2555" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ ทจ. 49/2555" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ ทจ. 51/2555" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

10/16

BGM

10/16

"ประกาศ สช. 29/2555" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ สร. 26/2555" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ สร. 27/2557" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ผู้จัดการกองทรัสต์" หมายความว่า บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว

"ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

"พระราชบัญญัติทรัสต์" หมายความว่า พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"พระราชบัญญัติหลักทรัพย์" หมายความว่า พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน" (Gross Asset Value: GAV) หมายความว่า มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของกองทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่เปิดเผย หรือสามารถอ้างอิงได้จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ

"มูลค่าทรัพย์สินรวม" (Total Asset Value: TAV) หมายความว่า มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด ทั้งทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่น

"มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ" (Net Asset Value: NAV) หมายความว่า มูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ในข้อ 11.2 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

"วันทำการ" หมายความว่า วันทำการของธนาคารพาณิชย์ ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

"ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์" หมายความว่า บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

"สมาคมบริษัทจัดการลงทุน" หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

"สำนักงาน ก.ล.ต." หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"เหตุสุดวิสัย" ให้มีคำจำกัดความเช่นเดียวกับที่นิยามไว้ในมาตรา 8 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

"หน่วยทรัสต์" หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

Trist

Ben.
/Aish

"อสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาหรือจะไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายที่ในประกาศ ทจ. 49/2555

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1. ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสควาที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust เป็นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์

การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2. ชื่อ อายุ ประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1. ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญานี้ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสควาที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

7/3/16

BCH.

1/1/16

2.2.2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยอาจพิจารณาลงทุนทั้งโดยตรง และ/หรือโดยทางอ้อม โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวออกให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด.

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และ/หรือ หากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม กองทรัสต์จะได้รับรายได้ดังกล่าวโดยเงินปันผล การขายคืนเงินกู้แก่ผู้ถือหุ้น และ/หรือการจ่ายเงินประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สินหลักจากบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น) จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้กองทรัสต์ สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

2.3. ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") ตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 24 ห้อง 2401 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 02-2862460 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2559 ตามกฎหมายไทย รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ปรากฏตามเอกสารแนบ 2

ท.ร.อ.

6

604. 1/10

บริษัทฯ ดกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ในการนี้ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. จะประกาศกำหนด

2.4. ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 หมายเลขโทรศัพท์ 0-2686-6100 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545 ตามกฎหมายไทย ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 3

ทรัสต์ดกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยดกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อดกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา โดยทรัสต์มีหน้าที่หลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย และทรัสต์มีระบบงานเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง ในการนี้ที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. จะประกาศกำหนด โดยการคำนวณอัตราการใช้หน่วยทรัสต์ให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

2.5. ผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. แล้ว บริษัทฯ ดกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อดกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. จะประกาศกำหนด

2.6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญานี้เป็นผู้รับผลประโยชน์ของกองทรัสต์นี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิและ

ในช

BEM.

1/10

หน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.7. ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาฯ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ("ทรัพย์สิน เริ่มต้น") โดยบริษัท ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิด การเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนใน ทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.1 แห่งสัญญาฉบับนี้ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะ ลงทุนครั้งแรกปรากฏตาม เอกสารแนบ 4 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฯ ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินเริ่มต้น และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ กองทรัสต์ได้มาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักดังกล่าวและการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยจำนวนเงินกู้และ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์และตามสัญญาฯระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึง ทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาฯ ตลอดจนหลักเกณฑ์และ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2.8. วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ได้แก่วันที่ได้ทำสัญญาฯ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนหรือดำเนินการให้ผู้ จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินซึ่งเป็นค่าขายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์

3. หน่วยทรัสต์

สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ ซึ่ง หน่วยทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมูลค่าที่ ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละ [10] บาท และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมดรวมทั้ง ไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น [] หน่วย และมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ ออกและเสนอขายในครั้งแรกนี้ จะมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน [] บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้

Not

B.A.

8
1/10/20

4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

4.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

- 4.1.1. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาที่ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้การเพิ่มทุนดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์และเป็นไปตามสัญญาที่พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4.1.2. การออกหน่วยทรัสต์ในกรณีเพิ่มทุนให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น
- 4.1.3. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน
- 4.1.4. หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหลีกเลี่ยงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์
- 4.1.5. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น
- 4.1.6. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์เพิ่มทุนและออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

4.2. เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนมีดังต่อไปนี้

- 4.2.1. เพิ่มทุนเพื่อลงทุนโดยทางตรงหรือทางอ้อมในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว
- 4.2.2. เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.3. เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

1๗๔

BEM.

11/10/25

- 4.2.4. เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 4.2.5. เหตุอันใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

4.3. กระบวนการเพิ่มทุน

4.3.1. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

4.3.2. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน เว้นแต่กรณีที่เป็นกรณีเพิ่มทุนโดยมีการระบุแผนการเพิ่มทุนไว้เป็นการล่วงหน้าอย่างชัดเจนแล้ว และ กองทรัสต์ไม่มีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนนอกเหนือไปจากที่ได้รับไว้ในแผนการดังกล่าว โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
- (ข) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)
- (ค) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.3 แห่งสัญญา และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการตามข้อ 12 แห่งสัญญานี้

4.3.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

7/10/25

BAM

10
11/10/25

5.2. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

- 5.2.1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว
- 5.2.2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 5.2.3. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์
- 5.2.4. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

5.3. กระบวนการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะกระทำได้นั้นเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

- 5.3.1. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามเหตุที่กำหนดในข้อ 5.2.1 - 5.2.3 แห่งสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก็ได้
- 5.3.2. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้โดยดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น
- 5.3.3. ภายหลังจากที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์

5.4. กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

Int

PRM. 11
1/15

6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 6.1. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 6.2. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 6.3. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ และ/หรือภาระผูกพันอื่นๆที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) โดยพิจารณาฐานะเงินสด และค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
- 6.4. ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาในไปทางที่ก่อให้เกิดผลชัด หรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3
- 6.5. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- 6.6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- 6.7. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- 6.8. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้
- 6.9. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้
- 6.10. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ อนึ่ง ผู้ถือ

in

pen. 12

หน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามที่ระบุไว้ในสัญญา และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

6.11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7 แห่งสัญญา

6.12. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

6.12.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

6.12.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา

6.12.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5 แห่งสัญญา

7. การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

7.1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ โดยในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เอง ให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นตามสัญญา ประกาศ กร. 14/2555 และให้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์กำกับดูแลให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตาม ประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง และสัญญา เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว

7.2. สมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

7.2.1. รายละเอียดทั่วไป

- (ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
- (ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์
- (ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอนในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

7.2.2. รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

- (ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ

- (ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
- (จ) การจำหน่าย/ เพิกถอนจำหน่าย/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

7.3. เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์(ถ้ามี)สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และในกรณีที่ทรัสต์ได้ดำเนินการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.4. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

7.5. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัญญานี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 7.5.1. มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- 7.5.2. มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- 7.5.3. มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ จะไม่มีการเวนคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมและออกใบหน่วยทรัสต์ใหม่อันเนื่องมาจากการลดทุนดังกล่าว

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 5

7.6. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่ (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 17.1.2 แห่งสัญญา และ (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วย) และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดรายหนึ่ง รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

7.6.1. วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้เงินกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้เงินบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับความร้องขอ เพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบหน่วยทรัสต์ใหม่ ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยานอย่างน้อยหนึ่ง (1) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเงินคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมาย และตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

7.6.2. วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

8. การลงทุนของทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

8.1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

8.1.1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

Intx

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนโดยตรงและทางอ้อมในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้นเป็นไป ตามแนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน กล่าวคือ กองทรัสต์จะลงทุน (โดย ทางตรงและทางอ้อม) ในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม รีสอร์ท ที่พักตากอากาศ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจ ดังกล่าวซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วย ยกตัวอย่างเช่น (แต่ไม่จำกัด เพียง) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจ ส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

(ก) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- (2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดง กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ตั้งอยู่ในประเทศไทย การได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง และการได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะต้องมีการออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ตามกฎหมายของประเทศที่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่

(ข) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อ พิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์ อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหา ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ค) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือ ข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคา ยุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึงมีเมื่อสัญญาเช่า สิ้นสุดลง

(ง) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงิน ลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขาย หน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

Truf

- (จ) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
 - (2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตามข้อ 11.1
- (ฉ) อสังหาริมทรัพย์และหุ้นที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในการนี้จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทจะต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (ช) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว (หากมี) จัดให้มีการจำนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้นและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าสัดส่วน และ/หรือเงื่อนไขตามที่

7/256

BoM 17 / 10/256

- สำนักงานก.ล.ด.กำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานก.ล.ด.
- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญา และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกันกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นข้างต้นผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่า การให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อนี้ด้วย

8.1.2. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญานี้

8.1.3. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และการผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วนถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัสต์ยอมรับให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 11.1 แห่งสัญญานี้
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

12/05

BCH

12/05

- วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย สำหรับงานดังกล่าว เว้นแต่กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องว่าจ้าง บุคคลภายนอกในการดำเนินการวิเคราะห์และศึกษาดังกล่าวเพื่อ ประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวสามารถเบิกคืน จากกองทรัสต์ได้ตามอัตราที่ได้จ่ายจริง

(2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการ ตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติ จากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ สามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้อง ได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อย กว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้น ด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

True

BAN

[Signature]

- หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญา
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ การจำหน่ายหุ้นในบริษัทดังกล่าวโดยกองทรัสต์จะกระทำแต่เพียงบางส่วนมิได้ ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) การจำหน่ายหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพื่อการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกองทรัสต์ โดยเป็นการจำหน่ายหุ้นให้แก่บริษัทที่กองทรัสต์มีอำนาจควบคุม และมีทำให้เป็นการเสื่อม หรือด้อยสิทธิของกองทรัสต์ในการควบคุมบริษัทดังกล่าว หรือ (ข) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่เป็นการขัดต่อเงื่อนไขตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด หรือตามที่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (3) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ มีระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.3(ก)(2) แห่งสัญญา โดยอนุโลม
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

8.2. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

8.2.1. ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (ก) พันธบัตรรัฐบาล
- (ข) ตัวเงินค้ำ

7/3/25

- (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้กำกับประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง โดยการรับรอง รับอาวัล หรือกำกับประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (ฉ) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือกำกับประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่งหรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (1) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (2) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (3) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ฌ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (2) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (3) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

8.2.2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.2.3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนมีหนี้ชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.2.4. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักด้วยตนเอง ทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่

(ข) มีมาตรการป้องกันการส่งรั่วข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

8.3. กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

8.3.1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประโยชน์ของการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

8.3.2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

9.1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

9.2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

9.3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง

TruS

BEM

1/10

กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- 9.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก
- 9.5. การประกันภัยตามข้อ 9.4 แห่งสัญญานี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือ ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่นการเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน
- 9.6. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 10.1. กองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อมผ่านบริษัทอื่นในทอดต่างๆ ทุกทอด) จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- 10.1.1. กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 10.1.2. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.1.3. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.4. กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับ

TRX

สภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

- 10.1.5. กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 10.1.6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 10.2. กองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อมผ่านบริษัทอื่นในทอดต่างๆ ทุกทอด) สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
- 10.2.1. การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง ใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- 10.2.2. การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง ใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 10.3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
- 10.3.1. ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 10.3.2. ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือจากอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) เป็นอันดับที่ไม่สามารถลงทุนได้ (Non-Investment Grade) แล้วทำให้สัดส่วนที่สามารถการกู้ยืมลดลงจากร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินเดิมไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์จะถูกปรับเพิ่มเป็นอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

7/25

10.4. การก่อการระดมทุนแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

10.4.1. การก่อการระดมทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา นี้ และตามที่กฎหมายกำหนด

10.4.2. การก่อการระดมทุนที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

10.5. วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อการระดมทุน

กองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อมผ่านบริษัทอื่นในทอดต่าง ๆ ทุกทอด) จะกู้ยืมเงินหรือก่อการระดมทุนได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อการระดมทุนดังต่อไปนี้

10.5.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อการระดมทุนเพื่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อการระดมทุน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร

10.5.2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อการระดมทุนเพื่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรืออนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อการระดมทุนเพื่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว

10.5.3. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.3 แห่งสัญญานี้ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.4 แห่งสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

10.5.4. ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงิน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- (ข) การกำหนดวงเงินกันสำรองตาม (ก) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) การกำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป

10.5.5. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

Am

BAM

- (ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
- (ข) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
- (ค) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง
- (ง) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

10.5.6. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10 นี้โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.3 จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น

10.6. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

11. มูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

11.1.1. การประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง

- (ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสม และสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

Handwritten signature

B.M.

Handwritten signature

- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (ข) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
- (ค) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
 - (2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- (ง) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

11.1.2. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้
- (1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1 โดยคำนึงถึงการระบายนโยบายของบริษัทและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม
 - (2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัท จะประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดังกล่าวได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1 โดยอนุโลม
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

11.1.3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามข้อ 8.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 11.1.2(ข)

ทศ

ben .

1/10

11.2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.2.1. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ให้ใช้ราคาดังต่อไปนี้ ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณ

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาด้วย

- (2) ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด ในกรณีที่ เป็นทรัพย์สินอื่นนอกจาก (1)

(ข) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

- (1) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสอง (2) ตำแหน่ง และปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
- (2) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยมห้า (5) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสี่ (4) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้า (5) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

11.2.2. เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 11.2.1 แห่งสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

Trust

B.M.

1/10

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 12.1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในข้อ 8.1.3(ก)(2) แห่งสัญญานี้
- 12.2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
 - 12.2.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 12.2.2. ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 12.2.3. ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 12.2.4. ในกรณีที่ ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 12.3. เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อ 8.1.3(ก)(2) แห่งสัญญานี้ โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งทรัสต์ยอมรับเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

True

BRM

1/20

13.1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทริสต์

13.2. เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

13.2.1. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว และมีสาระสำคัญที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติทริสต์ และตามประกาศที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติดังกล่าว

13.2.2. ทริสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทริสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทริสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทริสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทริสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทริสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทริสต์นั้น

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทริสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทริสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทริสต์ไม่ได้

14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์

7/28

ERM.

30

1/10/25

- 14.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเพียงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ตามประกาศ ทจ. 51/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 14.2. ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญาฯ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน เปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ เปิดเผยข้อมูลที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด หรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใด ๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริงหรือในกรณีที่สามารถดำเนินการได้ตามกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับผิดชอบชดเชยความเสียหายใด ๆ โดยตรงกับผู้เสียหายหรือกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
- 14.3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
- 14.3.1. งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 14.3.2. งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็นสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.3.3. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.3.4. รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- ทั้งนี้ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตามข้อ 14.3.1 และ ข้อ 14.3.2 แห่งสัญญานี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำเสนอให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

ทพธ

form

1/10/2555

- 14.4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ
- 14.5. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.5.1. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และการะบุพื้นที่ต่าง ๆ
- 14.5.2. วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 14.5.3. วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 14.5.4. วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 14.5.5. ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.5.6. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.6.1. ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- 14.6.2. ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย
- และเมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้กองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

17/05/25

BEM.

17/05/25

- 14.7. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
- 14.7.1. เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์
- 14.7.2. เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า
- 14.8. ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ตามข้อ 13.2 แห่งสัญญา
- 14.9. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดในข้อ 14. นี้แล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายกำหนดให้กองทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล และ/หรือนำส่งสารสนเทศอื่นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย
15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 15.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ในแต่ละไตรมาส (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว
- 15.2. อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
- 15.2.1. การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 15.2.2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 15.3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 15.4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเปิดเผยทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- 15.4.1. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

TMS

BEM

1/10

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

15.4.2. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสสุดท้ายที่จะมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.5.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

15.5.2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- (ข) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (ค) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (ง) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ

Tos

B.M.

- 15.5.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของ ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งเป็น ลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายในสาม (3) วันนับตั้งแต ่วันเปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 15.5.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสิ่งจ่ายใน นามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศ ไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค หรือภาระความเสี่ยงจากอัตรา แลกเปลี่ยน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ อย่างไรก็ตามผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ต่ อกับการออกเช็คสิ่งจ่าย หรือโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทย รวมถึงภาระ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 15.5.5. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

16.1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาและ พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

16.2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 16.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์
- 16.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
- 16.2.3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- 16.2.4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 16.2.5. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาด รายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 16.2.6. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทศก

RCM

- 16.2.7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญา
- 16.2.8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 16.2.9. การเลิกกองทรัสต์
- 16.2.10. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- 16.3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 16.3.1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 16.3.2. การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
- (ก) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
 - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 16.3.3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.4 แห่งสัญญา
- 16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ ในกรณีทั่วไป ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม หรือในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทริสตี หรือของผู้จัดการ
กองทริสตีหรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทริสตีมิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับ
แต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทริสตี และ/หรือทริสตีตามข้อ 16.3.2 แห่งสัญญาแล้วแต่กรณี ให้ทริสตี
ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดย
อนุโลม โดยผู้จัดการกองทริสตีมีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทริสตี
ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่ที่ได้รับคำร้องขอ
จากทริสตี เพื่อให้ทริสตีสามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีได้โดยไม่ชักช้า
และทริสตีไม่มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทริสตี (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีแทน
ผู้จัดการกองทริสตีดังกล่าวได้ตามจริง

16.5. องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี

การประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี ต้องมีผู้ถือหุ้นทริสตีมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่ง
หนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทริสตีทั้งหมด และต้องมีหน่วยทริสตีนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3)
ของจำนวนหน่วยทริสตีที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือ
หุ้นทริสตีซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้
ถือหุ้นทริสตีนัดนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทริสตีร้องขอตามข้อ 16.3.2 (ก) แห่งสัญญานี้ การประชุมเป็น
อันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีนัดนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทริสตีร้องขอตามข้อ
16.3.2 (ก) แห่งสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทริสตีไม่น้อยกว่าเจ็ด
(7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทริสตี และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสตีแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่
เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีในวาระใดมีการ
พิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีมีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น
และให้ผู้จัดการกองทริสตีนำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีพิจารณาแต่งตั้งให้เป็น
ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีในวาระนั้น ๆ หากการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีในวาระใดมีการพิจารณา
เรื่องที่ทริสตีหรือผู้จัดการกองทริสตีมีส่วนได้เสีย ให้ทริสตีหรือผู้จัดการกองทริสตีและตัวแทนของทริสตีหรือ
ผู้จัดการกองทริสตีไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทริสตีหรือผู้จัดการกองทริสตีและตัวแทน
ของทริสตีหรือผู้จัดการกองทริสตีเป็นผู้ถือหุ้นทริสตี) ในกรณีที่ทริสตีมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการ
กองทริสตีนำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้
ถือหุ้นทริสตีในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทริสตีและผู้จัดการกองทริสตีมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้
ถือหุ้นทริสตีพิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

16.5.1. ความคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

16.5.2. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีตามที่ประธานในที่ประชุมจะ
พิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี ตลอดจนกระบวนการในการ
พิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

Trus

BAM

16.5.3. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

16.5.4. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

16.6. วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้ปฏิบัติตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

16.7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

16.8. มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

16.8.1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.8.2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญานี้
- (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

7/10/16

BEM.

1/1/16

(ข) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศส.ร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9. บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกถ้อยแถลงของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

16.10. ในกรณีที่มิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะในเรื่องใด ให้การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

17.1. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

17.1.1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนด

17.1.2. เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกไม่รวมถึงการถือครองที่ดินในประเทศไทย ดังนั้นกองทรัสต์จึงยังไม่ตกอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเรื่องสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัว

อย่างไรก็ดี หากในอนาคตกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งการถือครองที่ดินในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างตัวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

17.1.3. ในกรณีที่มิได้มีการถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.1 หรือ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (ข) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
- (ค) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามข้อ 17.1.1 หรือ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) หรือเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

Handwritten signature

17.2. ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

17.2.1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

17.2.2. กองทรัสต์ (โดยทรัสต์ หรือผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น) และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางรายอาจเข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงโดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวตกลงจะไม่รับประโยชน์ตอบแทน (ซึ่งอาจหมายความว่ารวมถึงเงินลงทุน) จากการถือหน่วยทรัสต์ในช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์จะไม่จัดสรรสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากการถือหน่วยทรัสต์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวสำหรับช่วงระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าว และให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่นำสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ข้างต้นมารวมคำนวณ

17.3. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

17.3.1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 (หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด) ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

17.3.2. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่รวมดี

18. ทรัสต์

18.1. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบ

ภายใต้บังคับแห่งสัญญา ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

สิทธิ

(1) นอกเหนือจากคำตอบแทนของทรัสต์ตามสัญญานี้แล้ว ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 17 แห่งสัญญานี้

7/10/5

B.M.

(2) ทรัสตีสามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย

- (ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการให้ความเห็นในข้อกฎหมาย การตีความสัญญา หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์
- (ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากทนายชั้นกึ่ง นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ทรัสตีขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสตีเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสตีขอคำปรึกษานั้น
- (ค) เอกสารที่ทรัสตีเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
- (ง) เอกสารอื่นใดที่ทรัสตีได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสตีมีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสตีได้กระทำการ หรือละเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสตีได้รับความเชื่อมั่นโดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสตีจะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใด ๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ได้รับหากมีเหตุให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเท่านั้น

- (3) การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสตีในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสตีได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสตีมีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดไม่ได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสตีในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้
- (4) ทรัสตีไม่มีสิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสตีต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสตีไม่มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสตีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษา กฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดเชยตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใด ๆ อัน ทรัสตีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่

และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

- (ข) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามสัญญา ย่อมเป็นภูมิคุ้มกันสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด อย่างไรก็ตาม ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (ค) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

หน้าที่

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญา ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ถึงดวันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อ 13.2 และข้อ 14.8 แห่งสัญญา และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

18.1.1. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (ก) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะที่ตนเองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

7/10/8

ben.

1/10/20

- (ค) ทรัสต์อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
- (ง) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ ทจ. 51/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 และ/หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (จ) กรณีอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (ถ้ามี) ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ ทจ. 51/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 และ/หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กษ. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (ค) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ ทรัสต์สามารถมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่ง ในการมอบหมายงานดังกล่าวทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (ก) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มิใช่ลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (2) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
 - (3) ทรัสต์รายอื่น
 - (4) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่
- (ข) การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

โดยในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์

7/2555

Sam

และทรัพย์สินจะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัพย์สิน ตามที่พระราชบัญญัติทรัพย์สินกำหนด

- 18.1.2. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัพย์สินกับบุคคลอื่น
- 18.1.3. ห้ามมิให้ทรัพย์สินในที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัพย์สินไปหักกลบสับสนกับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัพย์สินอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัพย์สิน การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 18.1.3 แห่งสัญญาให้ตกเป็นโมฆะ
- 18.1.4. ในกรณีที่ทรัพย์สินเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัพย์สินแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัพย์สิน และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัพย์สิน
- 18.1.5. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัพย์สินแยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัพย์สิน ในกรณีที่ทรัพย์สินจัดการกองทรัพย์สินหลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัพย์สินแต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกทรัพย์สินของกองทรัพย์สินไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัพย์สิน ทรัพย์สินอื่นที่ทรัพย์สินครอบครองอยู่ และทรัพย์สินของกองทรัพย์สินอื่นที่ทรัพย์สินจัดการ (ถ้ามี) ด้วย

ในกรณีที่ทรัพย์สินไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 18.1.5 วรรคแรก จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัพย์สินปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัพย์สินจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัพย์สินและทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัพย์สินเอง ให้สันนิษฐานว่า

- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัพย์สิน
- (ข) ความเสียหาย และหนี้ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัพย์สิน
- (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัพย์สิน
- (ง) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย

ในกรณีที่ทรัพย์สินไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 18.1.5 วรรคแรก จนเป็นเหตุให้กองทรัพย์สินแต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัพย์สินใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้นรวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัพย์สินแต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

18.1.6. ในการจัดการทรัพย์สิน

- 18.1.6.1 ทรัพย์สินมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัพย์สินให้แก่ผู้จัดการกองทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัพย์สินอาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน

7006

BAM

18.1.6.2 การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ในการที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ล่วงรู้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ และหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคคลอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- (ข) ในการมอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจในส่วนเกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโม

18.1.7. ทรัสต์จะไม่ใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัสต์ยังคงมีสิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามข้อ 18.1(4) แห่งสัญญา

18.1.8. ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสถานะหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์

18.1.9. จัดให้มีระบบงานที่เหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (ก) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา พระราชบัญญัติทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง(ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (ง) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (จ) การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (ฉ) การแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประกาศ กษ. 1/2553 โดยต้องมีการสอบทานโดย

7/10/6

6/10/6

1/10/6

ผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วแต่กรณี และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์ ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ข) จัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

18.1.10. ดูแลให้สัญญาที่มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา

- (ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่เป็นไปตามข้อ 18.1.10(ก) แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญานี้มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

18.1.11. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้และพระราชบัญญัติ ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ โดยทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายรายเดิม (ถ้ามี) และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามข้อ 19.5.2 แห่งสัญญานี้ หรือผู้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี)
- (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

7/2/16

BEN

- (ฉ) ในกรณีที่จำเป็น ทรัสตีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้
- (ข) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสตีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อกวนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาหรือ กฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดการค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป สมควร ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (ค) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี) โดยในการเข้าจัดการกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ประกาศ กร. 14/2555 และสัญญานี้ได้ระบุไว้
- นอกจากนี้เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมายได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้
- (ง) นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญานี้ ทรัสตีอาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์เสียก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้

18.1.12. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาต่อดังทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

18.1.13. เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่

ในรศ

BEN

47

เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งหักทวงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- 18.1.14. ต้องจัดให้มีการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- 18.1.15. จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.5 แห่งสัญญานี้
- 18.1.16. ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลาอันสมควรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย หมดอายุ ขาดหาย
- 18.1.17. ระบุความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- 18.1.18. ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
- 18.1.19. รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- 18.1.20. ก่อให้เกิดหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

7/10/6

Ban.

48 / 10

18.1.21. อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของ กองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด อนึ่ง ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

18.1.22. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์จนเป็น เหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(ข) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์ รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปเป็น ทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้ หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

18.1.23. มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

18.1.24. ในกรณีที่ที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อ ประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

ทั้งนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ ไม่จำกัดเพียงการที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการ परिवัตเรนตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือเหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้

18.2. การแต่งตั้ง เจือนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์

18.2.1. การแต่งตั้งทรัสต์

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์เท่านั้น

18.2.2. เจือนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(ก) เจือนไขในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(1) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่

7/26

ben.

1/26

- (2) ทรัสติดูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสันสภาพนิติบุคคล
- (3) ทรัสดีชำระบัญชี
- (4) ทรัสดีหยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสดีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสดี
- (5) ทรัสดีถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามข้อ 18.3.2 แห่งสัญญา

(ข) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสดี

- (1) ในกรณีทรัสดีลาออกจากการทำหน้าที่ตามข้อ 18.2.2 (ก) (1) แห่งสัญญานี้ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสดีตามที่กล่าวไว้ในข้อ 18.3.1 แห่งสัญญานี้
- (2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงทรัสดีตามที่กล่าวไว้ในข้อ 18.2.2 แห่งสัญญานี้ (นอกเหนือจากกรณีทรัสดีลาออกจากการทำหน้าที่ตามข้อ 18.2.2 (ก) (1) แห่งสัญญานี้) ให้ผู้จัดการกองทรัสดีมีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าไปยังทรัสดีอย่างน้อยหนึ่ง (1) เดือน ก่อนวันที่มีการพ้นสภาพจากการเป็นทรัสดีหรือถอดถอนทรัสดี

อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่ทรัสดีถูกถอดถอนหรือสำนักงาน ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสดีเป็นการชั่วคราว หรือเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสดี ผู้จัดการกองทรัสดีไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ทรัสดีตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ในกรณีเช่นนี้ให้ทรัสดีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสดีต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสดีเพื่อมิให้กองทรัสดีเสียหาย เสียค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสดีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสดี

- (3) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสดี ให้ผู้จัดการกองทรัสดีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสดีโดยเร็วและให้ทรัสดีรายเดิม ผู้ถือหน่วยทรัสดี หรือผู้จัดการกองทรัสดีมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นทรัสดีรายใหม่เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสดีพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่คัดสิทธิทรัสดีรายเดิม หรือผู้ถือหน่วยทรัสดี ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรัสดีรายใหม่

หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสดีไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับใช้ และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสดี ทั้งนี้ เมื่อทรัสดีรายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสดีรายเดิม ทรัสดีรายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา นอกจากนี้ ทรัสดีรายใหม่มีหน้าที่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสดีรายเดิมว่า ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสดีรายเดิมแล้ว

ท.ร.ด.

ก.ล.ต.

50

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการ แต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัพย์สิน ทั้งนี้ ให้ศาลมี อำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัพย์สินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้

18.2.3. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินของกองทรัพย์สินมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัพย์สินเป็นรายเดือน ในอัตรา ดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 4,000,000 บาทต่อปี

- (ก) ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัพย์สิน (Total Asset Value : TAV) สำหรับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัพย์สิน (TAV) ไม่เกิน 4,000,000,000 บาท
- (ข) ร้อยละ 0.20 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัพย์สิน (TAV) สำหรับมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัพย์สิน (TAV) ส่วนที่เกิน 4,000,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 8,000,000,000 บาท
- (ค) ร้อยละ 0.12 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัพย์สิน (TAV) สำหรับมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัพย์สิน (TAV) ส่วนที่เกิน 8,000,000,000 บาท

18.3. การลาออกหรือการถอดถอนทรัพย์สิน

18.3.1. การลาออกของทรัพย์สิน

- (ก) หากทรัพย์สินประสงค์ที่จะลาออก ให้ทรัพย์สินต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน และผู้จัดการกองทรัพย์สินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้น จากตำแหน่งของทรัพย์สินให้มีผลเมื่อทรัพย์สินรายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัพย์สินรายใหม่ของ กองทรัพย์สิน โดยให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปจนกว่าทรัพย์สินรายใหม่จะมีสิทธิโดย สมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน
- (ข) หากทรัพย์สินประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน และ ผู้จัดการกองทรัพย์สินทราบไม่น้อยกว่าสาม (3) เดือน พร้อมทั้งเสนอผู้ที่จะทำหน้าที่เป็นทรัพย์สิน รายใหม่ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์สินพิจารณาอนุมัติเห็นชอบเพื่อแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน ในการนี้ ให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินมีสิทธิเสนอ รายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัพย์สินพิจารณา คัดเลือกและแต่งตั้งเป็นทรัพย์สินรายใหม่ของกองทรัพย์สินด้วย และให้ ผู้จัดการกองทรัพย์สินใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติ และได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด.) ให้เป็นทรัพย์สินรายใหม่ของกองทรัพย์สินแทนที่ทรัพย์สิน รายเดิม ในการนี้ ให้ทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัพย์สินหารือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคล ผู้มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัพย์สินเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัพย์สินรายใหม่ของกองทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินรายใหม่นี้ จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับ ทรัพย์สินรายเดิมและผู้จัดการกองทรัพย์สิน

Prof.

Bcm.

หากพ้นกำหนดระยะเวลาสาม (3) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสต์รายเดิมแล้วและผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ ให้ทรัสต์มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัสต์คัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่

18.3.2. การถอดถอนทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 16 แห่งสัญญานี้อาจถอดถอนทรัสต์ได้ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกระทำการ หรือละเว้นการกระทำอันเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมีใช้ความผิดสุ่ม และทรัสต์ไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

18.4. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้

18.4.1. มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว
- (ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
- (จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่ตนเองเดียวกับ (ก) ถึง (ง) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

18.4.2. เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ

18.4.3. ทรัสต์จะทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระไม่ได้ เว้นแต่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบความถูกต้องความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (ข) ในกรณีเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามข้อ 13 แห่งสัญญา และประกาศ สร. 27/2557

ในรช

BCA

18.4.4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสติต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ทรัสติต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามข้อ 18.4.1 ถึงข้อ 18.4.4 แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ด. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

18.5. ความรับผิดของทรัสต์

18.5.1. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

18.5.2. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในการนี้ เช่นว่าให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง

18.6. การจำกัดความรับผิดของทรัสต์

18.6.1. ภายใต้บังคับแห่งสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวข้องกับ

7/25

Sam.

53

1/25

ทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินที่ใช้ความเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามข้อ 18.7 แห่งสัญญาฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ โดยเฉพาะ โดยไม่สุจริตหรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ในกรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดได้

- 18.6.2. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรือเจตนาของการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาฯได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุที่ระบุไว้ในข้อ 18.6.4 แห่งสัญญาฯ
- 18.6.3. ในการโอนหน่วยทรัสต์ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กันเอง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใด ๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์มีต้องรับผิดชอบ หากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสต์มีสิทธิ (แต่ไม่ได้มีหน้าที่) เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญาฯซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อ
- 18.6.4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนของสหภาพไทย กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการ परिवоротเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือ เหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้
- 18.6.5. ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องกระทำการใด ๆ ที่จะเป็เหตุให้ทรัสต์ต้องจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดทางการเงินอื่นใด ๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญาฯของทรัสต์
- 18.6.6. ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเพียงพอผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาฯ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

1/20/25

B&M

1/20/25

18.7. การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์

18.7.1. ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชดใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดชอบใด ๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

18.7.2. ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชดใช้ตามข้อ 18.7 แห่งสัญญานี้ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการละเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

18.7.3. เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อ 18.7 แห่งสัญญานี้

- (ก) เป็นเงินที่ทรัสต์พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (ข) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

19. ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1. การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ รับรองว่าบริษัทมีคุณสมบัติ ความรู้และความสามารถ ตลอดจนความพร้อมของระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

โดยสัญญานี้ บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ กฎหมาย หลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

19.2. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

สิทธิ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งสอดคล้องกับที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่

1๗๘

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาที่ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณี que ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่หลักตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลจัดการกองทรัสต์ รวมถึงบริษัทอื่นใดที่กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ในทางอ้อม ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญา ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์) การเข้าทำสัญญา และการดำเนินการกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ได้ระบุไว้
- (2) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Dilligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- (4) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (5) จัดทำและจัดส่งพร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการให้เช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้นให้แก่ทรัสต์ ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ประสานงานกับทรัสต์ และทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ และจัดส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ภายใน

ใน

ระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (6) การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญานี้และควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญาหรือข้อตกลงกับบุคคลใด ๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญาต่าง ๆ หรือข้อตกลงในสัญญาดังกล่าว มีข้อกำหนดให้การแต่งตั้ง หรือการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบและตกลงว่าการแต่งตั้ง หรือการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือข้อตกลงนั้นด้วย

ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (profit sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้อันลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้อาจสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (7) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

๒๖๕

๒๐๓

57 / ๑๐

- (๘) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้การอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
- (๙) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (๑๐) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.3. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา

19.4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการลาออก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นหนังสือลาออกต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์โดยชอบตามข้อ 19.3 แห่งสัญญานี้ และการลาออกมีผลใช้บังคับแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 19.4.1. ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่เป็นความลับหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 19.4.2. จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 19.4.3. ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญานี้
- 19.4.4. เว้นแต่เป็นที่ได้รับไว้ในสัญญานี้ฉบับนี้ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ชอบด้วยกฎหมายพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. หรือกฎหมาย กฎ

19.4

BCU

11/11

ระเบียบหรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกด้วยอำนาจหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เป็นระยะเวลาสาม (3) ปี นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.5. การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

19.5.1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในข้อ 19.3 แห่งสัญญา
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่
 - (1) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และควบบั่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อนตั้งทรัสต์ สัญญา หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
 - (3) ปราบปรามข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (ค) สำนักงาน ก.ล.ด. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (จ) กรณีอื่นๆตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีหลักเกณฑ์ วิธีการและขั้นตอนตามที่กำหนดใน ข้อ 19.5.2 แห่งสัญญา โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงกับบุคคลใดๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใดๆ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือข้อตกลงนั้นด้วย

ในวช

ben -

1/11/25

19.5.2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วันก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีผลใช้บังคับโดยการใช้อิทธิพลเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ตามข้อนี้ เว้นแต่เป็นเหตุตามข้อ 19.5.1(ข)(2) และ (3) ให้ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้า

กรณีปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 19.5.1 (ข)(1) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.5.1 (ข)(1) โดยต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ ทรัสต์จะขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วัน นับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.5.1 (ข)(1) - (3) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าวได้ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การบอกเลิกสัญญาของทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

19.5.3. การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ รวมถึงลงนามในเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบเอกสารและข้อมูลในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาให้แก่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ได้รับการร้องขอ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถดำเนินการในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์

19.5.4. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยสาเหตุใดอันมิได้เนื่องมาจากข้อ 19.5.1(ก) - (ง) และมีได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลา 10 ปี ภายหลังจากวันที่เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ (โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์) ตกลงจะชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive Fee) ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 5 ปี (โดยคำนวณจากอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมการ

706

พณ. 60

บริหารพิเศษ (Incentive Fee) เฉลี่ยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับในระยะเวลา 12 เดือนก่อนหน้า หรือ ตามสัดส่วนที่เทียบเท่า) โดยกำหนดชำระในวันที่การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ

19.6. หน้าที่ของทรัสต์กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตาม ความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.1.1 แห่งสัญญา

19.7. การเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณี ที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติ จากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร

19.8. ความรับผิดของผู้จัดการกองทรัสต์

19.8.1. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ละเลยไม่ปฏิบัติ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือปฏิบัติหน้าที่ด้วย ความประมาทเลินเล่อ หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบค่าปรับหรือ ค่าเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มี อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบหลักเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุน ในทรัพย์สินของกองทรัสต์

19.8.2. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ บุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความ ซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามต่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญา สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือ หน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิด ความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับ ชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.8.3. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรือเหตุการณ์การกระทำของ ผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมิใช่บังคับเป็น กฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถ ปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

19.8

19.8.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็เหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้เงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของผู้จัดการกองทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นใด ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์ สัญญาฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือคู่มือระบบงานกำหนดไว้ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วนโดยจงใจ โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อก่อตั้งทรัสต์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ด้านล่างนี้ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ด้านล่างดังกล่าว และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

20.1.1. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

- (ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.15 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้
- (ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง

20.1.2. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย และค่านายหน้าในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป โดยคาดว่าจะเรียกเก็บในการเสนอขายครั้งแรกในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.15 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ และในครั้งถัดไป คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้

20.1.3. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ และค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมนักลงทุนเพื่อนำเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารนำเสนอผู้ลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเดินทางของนักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการเยี่ยมชมทรัพย์สิน

- (ก) สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์
 - ในการเสนอขายครั้งแรก : ตามอัตราที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.2 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV)
 - กรณีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ตามอัตราที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV)

(ข) สำหรับการประชาสัมพันธ์ให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ตามอัตราที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้า

Trak

20.1.4. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของทรัสต์

- (ก) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทรัสต์ เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน การเงิน และการเงินอิสระ ที่ปรึกษาด้านการลงทุน ค่าที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาทางภาษี ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน รวมถึง ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา หรือผู้เชี่ยวชาญอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น

ตามอัตราที่จ่ายจริง

- (ข) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

ในอัตราตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทรัสต์ตามข้อ 20.1.4 นี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันพิจารณาวงเงินประมาณการในจัดจ้างที่ปรึกษาของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง ให้อยู่ในวงเงินที่เหมาะสม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดจ้างที่ปรึกษาของกองทรัสต์ตามข้อ 20.1.4 นี้ โดยมีค่าธรรมเนียมไม่เกินวงเงินที่ได้พิจารณา ร่วมกับกับทรัสต์ดังกล่าว

20.1.5. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการจากกองทรัสต์แบ่งเป็น

- (ก) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 (ศูนย์จุดเจ็ดห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนทั้งหมด (Gross Asset Value : GAV) แต่จะไม่เกิน 30,000,000 บาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน

อย่างไรก็ดี ในปีช่วง 5 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 (ศูนย์จุดสาม) ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก แต่จะไม่เกิน 21,000,000 บาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

"มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน" (Gross Asset Value: GAV) หมายความว่า มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่เปิดเผย หรือสามารถอ้างอิงได้จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ

- (ข) ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (incentive fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 (สอง) ของรายได้บนงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ สำหรับกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน อย่างไรก็ดี ในปีช่วง 6 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (incentive fee) จากกองทรัสต์

- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก) โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ

ในช

BAM

hha

กองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปหักกลบลดหนี้อื่นใดไม่ได้ ทั้งนี้ ทรัสต์จะชำระค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว

- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราร้อยละ 0.5 (ศูนย์จุดห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปหักกลบลดหนี้อื่นใดไม่ได้ ทั้งนี้ ทรัสต์จะชำระค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์ได้รับชำระค่าตอบแทนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

20.1.6. ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 4,000,000 บาทต่อปี

- (ก) ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) สำหรับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value : TAV) ไม่เกิน 4,000,000,000 บาท
- (ข) ร้อยละ 0.20 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) สำหรับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) ส่วนที่เกิน 4,000,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 8,000,000,000 บาท
- (ค) ร้อยละ 0.12 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) สำหรับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) ส่วนที่เกิน 8,000,000,000 บาท

ผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือน ในอัตราตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.05 (ศูนย์จุดศูนย์ห้า) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์

20.1.7. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.05 (ศูนย์จุดศูนย์ห้า) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จัดเก็บจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศศูนย์รับฝากทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

20.1.8. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (ก) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของรายได้จากทรัพย์สินโครงการฯ (ถ้ามี)
- (ข) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าธรรมเนียมยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร
เป็นต้น อัตราตามที่จ่ายจริง

- (ค) ค่าธรรมเนียมและค่านายหน้าตัวแทน หรือผู้แทน ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ
ในทรัพย์สิน และ/หรือสิทธิการเช่าอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน
ในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มา
หรือราคาเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า
- (ง) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ ทรัพย์สิน
หลักทรัพย์ของทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน
การจดทะเบียนสิทธิ ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย
หลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
กับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์
เป็นต้น ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (จ) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า
หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหรือ
ทรัพย์สินอื่นๆ ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ฉ) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคารและ
ความปลอดภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไร
ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว (ถ้ามี) ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ช) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน และ/หรือคืนเงิน ค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียม
ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณีย์อากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น ตามอัตราที่
จ่ายจริง
- (ซ) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบหน่วยทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และ
แบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร
ดังกล่าว ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ฌ) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่า
ทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการสำรวจและวิจัยตลาด ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ญ) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด
หลักทรัพย์ ตามอัตราที่จ่ายจริง ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย
- (ฎ) ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ตลอดจนค่าใช้จ่าย
เกี่ยวกับงานบัญชีอื่นของกองทรัสต์ ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ฏ) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์
และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามอัตราที่จ่ายจริง



Ben

65



- (ง) ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ การตลาด และการสื่อสาร เช่น ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเว็บไซต์ การส่งเสริมการขาย ค่าจัดงานเลี้ยงรับรอง ค่าการทำ การตลาดแบบกิจกรรม รวมถึงการจัดกิจกรรมบรรษัทภิบาล (CSR) ค่าดูแลระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศ ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ข) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย เช่น ค่าเบี้ยประกัน ค่าเสียหายส่วนแรกให้ผู้เอาประกันต้อง รับผิดชอบ ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย และค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง ตามอัตราที่ จ่ายจริง
- (ฅ) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง กับหน่วยงานราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น ตามอัตราที่ กฎหมายกำหนด อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมตลอดจนการบริหาร ทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ฉ) ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมาย ตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือนักลงทุน เช่น ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวน รายงานหรือหนังสือ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปี ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วย ค่าใช้จ่ายใน การจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าพิมพ์สิ่งพิมพ์ต่างๆ ค่าแปล ค่าจัดส่ง ค่าไปรษณียากรสำหรับ หนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงาน หนังสือตอบโต้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการแจ้ง ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ค่าประกาศหนังสือพิมพ์ เช่น การประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศ (ถ้ามี) หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหน่วย การปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ค) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าประกาศหนังสือพิมพ์ ค่า จัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือ เอกสารการประชุม รายงานการประชุม ค่าแปล เอกสาร เป็นต้น ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ก) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้าง เพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับปรุงมีที่หรือภูมิสถาปัตยกรรม หรือ อสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ง) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือปรับปรุง ต่อเติมหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุน รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ (FF&E) ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (จ) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ ติดตามการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน หรือเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมการป้องกันความเสี่ยงของการปริวรรตเงินตรา และ ความเสี่ยงทางการเงิน ค่าธรรมเนียมสำหรับการควบคุมและจัดส่งเงินข้ามประเทศ (Custodian Service Fee) ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนหรือผู้ที่ได้รับ มอบหมายอื่นเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น ตามอัตราที่จ่าย จริง

กช

- (ง) ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพื่อเยี่ยมชมและตรวจสอบสถานภาพทรัพย์สิน และการบริหารจัดการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (น) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการลงบัญชีกองทรัสต์ ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (บ) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม หรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายตามกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล ค่าธรรมเนียมอนุญาตบุคลากร การบังคับคดีและติดตามทรัพย์สิน เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ป) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี หรือระงับข้อพิพาทโดยวิธีการใดๆ ค่าใช้จ่ายในการติดตามทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของกองทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายตามกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ผ) ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ อันประกอบด้วย (ตามอัตราที่จ่ายจริง)
- ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์
 - ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี ผู้สอบบัญชี และทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์ จนถึงกาเลิกกองทรัสต์
 - ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการเฉลี่ยทรัพย์สินคืนทรัพย์สินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์
 - ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการเลิก หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์
- (ฝ) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกันจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการในการจัดหาเงินกู้ยืม หรือออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน รวมไปถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (พ) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น ค่าเช่าสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลรักษาความสะอาด ค่าสาธารณูปโภค ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ฟ) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการในบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น ค่าจ้างและสวัสดิการของกรรมการและพนักงาน ค่าที่ปรึกษา ค่าเบี้ยประชุม ค่าบริการทางการจัดการบัญชีและภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ตามอัตราที่จ่ายจริง

ในด

ben

1/10/25

- (ก) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีภาระผูกพันตามสัญญาต่างๆ (ถ้ามี) เช่น ค่าเช่าที่ดินค่าเช่าพื้นที่ อาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามอัตราที่จ่ายจริง
- (ม) ค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นๆอันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ (อาทิเช่น ค่าจัดตั้งบริษัท การจัดตั้ง Special-purpose Vehicles (SPV) และการตั้ง Permanent Establishment (PE)) ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจ้างดูและระบบและการจัดการในด้านต่างๆ เป็นต้น ตามอัตราที่จ่ายจริง

อัตราค่าธรรมเนียมตามข้อ 20.1 เป็นอัตราเพดานและอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บของกองทรัสต์ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน และกองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายจะถือเป็นภาระของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

20.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

20.2.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ส่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แก่

- (ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
- (ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (ง) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ

(1) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากการเปิดเผย ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.2.1 แห่งสัญญานี้ ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

20.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

20.3.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นจำนวนค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ตามข้อ 20.1 และข้อ 20.2 แห่งสัญญานี้ หากจำนวนค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม/ลด/ยกเว้น คิดเป็นอัตราไม่เกินตามที่ระบุไว้

20.3.2. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามข้อ 20.1 และข้อ 20.2 แห่งสัญญานี้ หากจะเป็นผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้ผู้จัดการกองทรัสต์

ในรฟ

สมท .

1/10/25

ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาโดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

21.1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.9 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

21.3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ เป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

21.4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขหรือเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

21.5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

22. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

22.1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย

22.2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

22.3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติ

ใน

B.M.

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในการนี้ดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์

22.4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้

22.5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา

23. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

23.1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

23.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

23.3. ทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

24. การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสต์ดำเนินการหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สิน โดยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา

การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

24.1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สิน

24.2. ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

24.3. ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์

24.4. หนี้的其他

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบให้ชำระหนี้ใน

ในด

Pen.

1/10

ลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์วิขายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาดตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่มิขัดหรือแย้งกับข้อสัญญาฉบับนี้ หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

Trak

Bem.

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสาม (3) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสอง (2) ฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ทราบดี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 
ลงชื่อ _____ (ชวินดา_หาญรัตนกุล)
()
ลงชื่อ _____ Ekal. พยาน
(เอกกมล พน ระอุย)

พ.ศ. 
ลงชื่อ _____ (ไพรัช มิคะเสน)
ลงชื่อ _____  พยาน
(ไพรัช มิคะเสน)

ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ

นายเจมส์ เทก เบง ลิม



ลงชื่อ

นายปธาน สมบูรณ์สิน

ลงชื่อ

นางสาว ปณิศา

พยาน

(นางสาว ปณิศา)

ลงชื่อ

นางสาว ปณิศา

พยาน

(นางสาว ปณิศา)

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นส์ จำกัด

ลงชื่อ



นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม

)

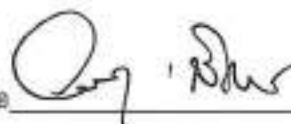


ลงชื่อ



(นายปธาน สมบูรณ์สิน)

ลงชื่อ



พยาน

(อริบตรา ปิณฑอน)

ลงชื่อ



พยาน

(นาศพร ชัยไพรัช)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th
โทร : 0-2033-9999
แฟกซ์ : 0-2033-9660

10 กุมภาพันธ์ 2560

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท สตราทีจิก หรือเพอร์ดี อินเวสต์เมนท์ จำกัด

ที่ จอ. ก. 3 / 2560 เรื่อง การขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่บริษัทท่านได้ยื่นแบบคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ต่อมาบริษัทท่านได้มี
หนังสือลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 นำส่งทำขึ้นงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นของบริษัทท่าน
และผู้มีอิทธิพลเรื่องระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานพิจารณาด้วยเห็นชอบไว้บริษัทท่านเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์
เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560
ถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565

ทั้งนี้ สำนักงานขอไว้บริษัทท่านปฏิบัติตามระบบงานที่ขึ้นไว้ และตามที่ปรับปรุง
ตามคำชี้แจงของบริษัทท่านอยู่มาครั้งแล้ว นอกจากนี้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบ
ข้างต้น หากบริษัทท่านประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ขอให้บริษัทท่านยื่นคำขอ
เพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่การให้ความเห็นชอบจะสิ้นสุดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิชชัย ชีรติกวานกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน
เลขานุการ^{สม}

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

โทรศัพท์/โทรสาร 0-2263-6124

7m
BEM.
75
1/9
1/10

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 24 ห้อง 2401 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 02-2862460 เป็นนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2559 ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ

สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

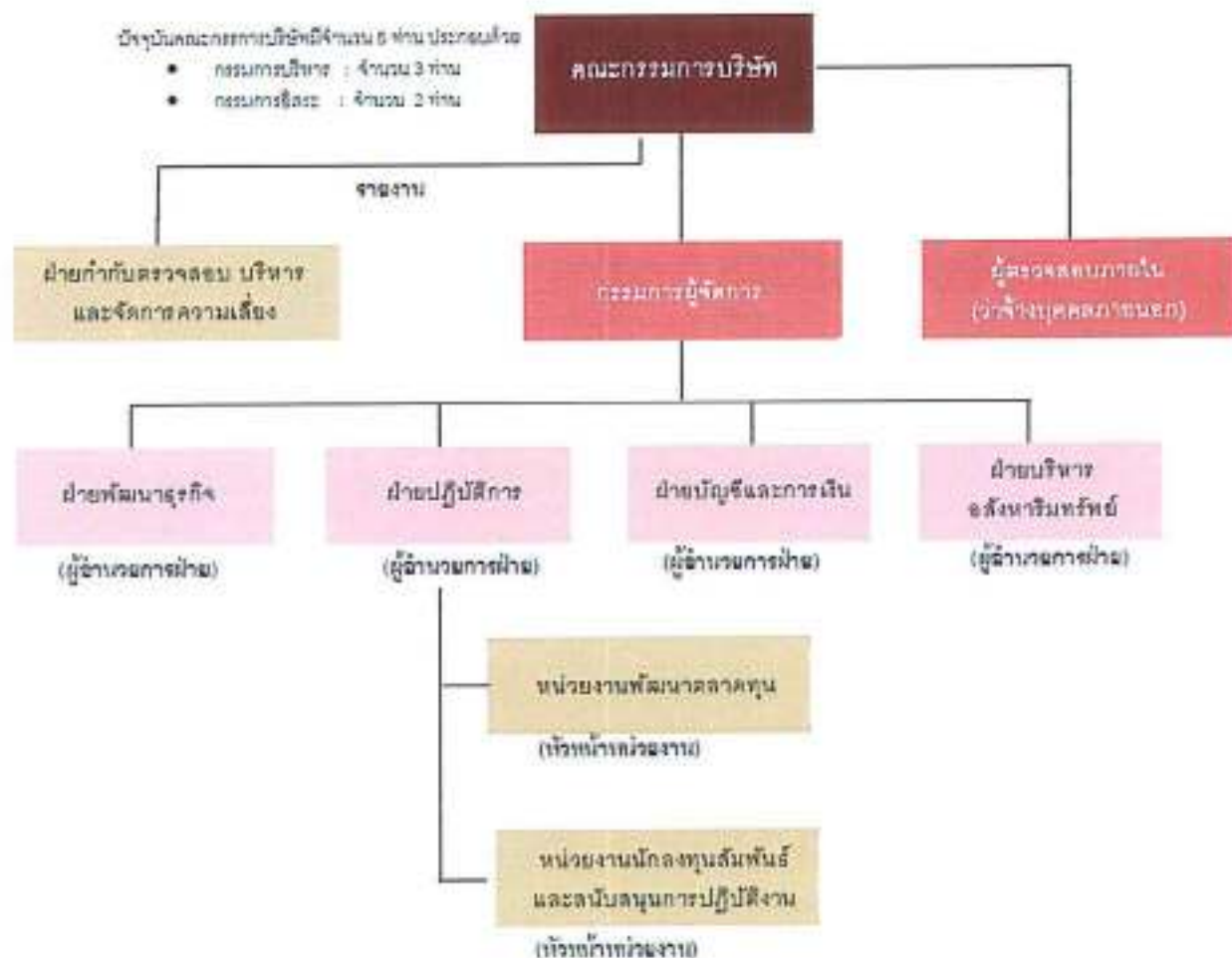
| | |
|--------------------------------|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105559061009 |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท | 12 เมษายน พ.ศ. 2559 |
| ที่ตั้งของบริษัท | เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 24 ห้อง 2401 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร |
| ทุนจดทะเบียน | 10,000,000 บาท |
| ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ | ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ |
| รายชื่อกรรมการ | 1. นายฉัตร ชาญชัยณรงค์ 2. นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม 3. นายปธาน สมบูรณ์สิน 4. นายชานนท์ เรืองกฤตยา 5. นายธนวิทย์ พวงวงศ์ |
| รอบระยะเวลาบัญชี | ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี |

โครงสร้างการถือหุ้น



B.M.

การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



BEM -

9/10/8

77
//1/10

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นหลักทรัพย์



ใบอนุญาตเลขที่ ท-0062-04

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นหลักทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดทุน พ.ศ. 2550
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ซึ่งจดทะเบียนเป็น บริษัทมหาชนจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0107545000373 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2545 ประกอบธุรกิจ เป็นหลักทรัพย์

โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดทุน พ.ศ. 2550

ทั้งนี้ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2557

ออกให้ ณ วันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2557

(นายอัษฎพร ขำจุฑา)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

BEM.

Wor

1/20

เอกสารแนบ 4

บัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

| บัญชีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้จะเข้าลงทุนครั้งแรก | | | | | | | |
|--|-------------|---------|---------|-------------------------|----------------|-------------------------|--|
| โรงแรม | ประเทศ | ที่ตั้ง | แบรนด์ | ผู้บริหาร โรงแรม | ระดับ (ดาว) | ปีที่เริ่ม ดำเนินการ | กรรมสิทธิ์/ สิทธิการเช่า ระยะเวลาสิทธิ การเช่าคงเหลือ |
| Pullman Jakarta Central Park | อินโดนีเซีย | Jakarta | Pullman | Accor | 5 | 2012 | กรรมสิทธิ์ NA |
| Capri by Fraser | เวียดนาม | HCMC | Capri | Fraser's Hospitality | 4 | 2013 | สิทธิการเช่า 26 ปี |
| IBIS Saigon South | เวียดนาม | HCMC | IBIS | Accor | 3 | 2012 | สิทธิการเช่า 26 ปี |

And

Man

BPM

เอกสารแนบ 5
ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยการวัด

มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value) of

U7M
Bath Each

เอกสารแนบ 5

Trust Certificates

Par Value of

Bait Each

Trust Certificate

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมและที่พักเพื่อการพาณิชย์
Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ : บริษัท สยามฟู้ด โปรดักส์ จำกัด

Strategic Property Investors Company Limited

ติดต่อ : ศาสตราจารย์ พญ.ดร. ชัย 24 พงษ์ 2401 กรมสุขภาพจิต แขวงสามนาถ กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2265-2460

No. 1 Empire Tower Building, 24th Floor Room 2401, South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok Tel. +66 2286 2460

ทรัพย์สิน: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ที่อยู่ เลขที่ : อาคารเอ็มโพเรียมทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงสนามบวรา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 0-2686-6100
Trustee: Kung Thai Asset Management Public Company Limited Address: No. 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Bangkok 1012 Tel. +66 2686 6100
ผู้จัดทำหนังสือใบสำคัญแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนคือ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงเทพ จำกัด ซึ่งมีการโฆษณาชวนเชื่อโดยนิตยสารไทม์สว่ามีความถูกต้องและน่าเชื่อถือ แต่จริงแล้วบริษัทหลักทรัพย์กรุงเทพ (เป็นบริษัทเอกชน) ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
Trust unitholder is unable to redeem the trust units. Trust units are transferable without limitation except such investor that cause the trust units trading ratio by any trust unitholders, BRT Manager and Trustee including its persons in the same group (if those persons hold trust units) not in compliance with stipulated laws.

Trustee: Krung Thai Asset Management Public Company Limited Address: No. 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 1012 Tel. +66 2686 6100

[illegible]

Trust unit holder is unable to redeem the trust units. Trust units are transferable without limitation except such transfer that cause the trust units trading ratio by any trust unit holders, REIT Manager and Trustee including its persons in the same group (if those persons hold trust units) not in compliance with stipulated laws.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Name of the Trust Certificate Holder

10771-11071

การดำเนินงาน

การที่ผู้นำองค์กร

Trust Unitholder Registration No.

No. of Units

Trust Certificate No.

ศูนย์ฝึกอบรมด้านเทคโนโลยี

Date of issuance

B.L.P.

Authorized Registrar

BarM

Twist

Thailand
Please read
before endorsing
this certificate

1. ผู้โอนจะต้องเป็นผู้ที่มีอำนาจที่จะโอนทรัพย์สินตามที่ได้ระบุไว้ในใบโอนทรัพย์สิน และต้องเป็นผู้ที่จดทะเบียนการโอนทรัพย์สินกับกรมที่ดิน
2. ผู้โอนและผู้รับโอนจะต้องลงนามในใบโอนทรัพย์สิน และผู้รับโอนจะต้องลงนามในใบโอนทรัพย์สิน
3. Both the transferor and transferee of trust units must endorse the certificate(s) of the trust units being transferred or as per procedures specified in trust deed.

Please see <http://www.scd.go.th> for the list of documents required to support your request for the transfer of trust units designated by the registrar.

| Signature of transferor | Signature of transferee | Authorized signature(s) with the seal of the registrar (if any) |
|-------------------------|--|---|
| | Full name of transferee in block letters | |
| 1 | Signature of Transferee (Must be registered as trust unit-holder) | |
| 2 | Signature of Transferee (in block letters) | |
| 3 | Signature of Transferee (in block letters) | |
| 4 | Signature of Transferee (in block letters) | |
| 5 | Signature of Transferee (in block letters) | |
| 6 | Signature of Transferee (in block letters) | |

64M

4m

1/2