

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ("ผู้ก่อตั้งทรัสต์") และในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ("ทรัสต์")
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<p>(1) ชื่อของกองทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust หรือชื่อย่อว่า B-WORK</p> <p>(2) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(3) มีวัตถุประสงค์หลักในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Invest Trust หรือ REIT) เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดผลประโยชน์โดยการนำออกให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง โดยในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ รวมทั้งตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>นอกจากนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และ/หรือ หารดอกผลอื่นได้ด้วยวิธีอื่นใดได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>

วันที่มีผลบังคับใช้	วันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญาฉบับนี้ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ออนเงินหรือดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์
ทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์	<p>(1) ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้ป็นกองทรัสต์ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(2) ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้แก่ ทรัพย์สินที่ปรากฏตามบัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตามเอกสารแนบ 4 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ โดยกองทรัสต์จะต้องได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินเริ่มต้น และเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ มาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักดังกล่าวและการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ และตามสัญญากู้ยืมเงินที่ทรัสต์ (ในนามของกองทรัสต์) จะเข้าทำกับผู้ให้กู้</p> <p>นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
หน่วยทรัสต์	<p>(1) สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ซึ่งหน่วยทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ (Par Value) คือ หน่วยละ 10 (สิบ) บาท โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และตามกฎหมายและ</p>

	<p>ประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>(2) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 368,800,000 หน่วย และมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรกนี้ จะมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 3,688,000,000 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)</p>
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<p>(1) การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน</p> <p>(2) การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือกัน</p> <p>(3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย ค่าสำรองต่าง ๆ การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) โดยพิจารณาฐานะเงินสด และค่าใช้จ่ายสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย</p> <p>(4) ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ (1) ข้อ (2) และ ข้อ (3) ข้างต้น</p>

	<p>(5) การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิและสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อิสรภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนด</p> <p>(6) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาฉบับนี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิของตนเพื่อการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้ง หรือจะส่งผลให้มีการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(7) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(8) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่จะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่ภาระหน้าที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(9) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือเมื่อมีการลงทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้</p>
--	--

	<p>ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด</p> <p>(10) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>(11) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายและดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(12) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะต้องอยู่ภายใต้บังคับและเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องและจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่ภาระหน้าที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์</p> <p>เหตุในการเพิ่มทุน และ</p> <p>กระบวนการเพิ่มทุน</p>	<p>(1) กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนและดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้การเพิ่มทุนดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ และให้เป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(2) เหตุในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก หรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม</p> <p>(ข) เพื่อบำรุงรักษา ปรับปรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(ค) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหา</p>

	<p>ผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(ง) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(จ) เพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(ฉ) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</p> <p>(ช) เพื่อเหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(3) กรณีอื่นใดที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญานี้ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(4) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</p> <p>(ข) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วย หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)</p> <p>(ค) การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p>
--	--

	(5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการจองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนนั้น
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ เหตุในการลดทุน และกระบวนการลดทุน	<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</p> <p>(ข) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(ค) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</p> <p>(ง) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>(จ) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินสดจากการดำเนินงาน หรือเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>(ฉ) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</p> <p>(ช) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(3) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด และรวมถึงที่จะประกาศกำหนดในอนาคต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ สำหรับกรณีตามข้อ (ก) ถึง (ง) ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้ว</p>

	<p>ของกองทรัสต์ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(ข) กรณีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ สำหรับกรณีตามข้อ (จ) ข้างต้น ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับกรณีตามข้อ (ฉ) ข้างต้น ให้เป็นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด (ถ้ามี) อย่างไรก็ดี หากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่ได้กำหนดไว้ชัดเจน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามที่เห็นสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(4) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้โดยดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น</p> <p>(5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</p> <p>(6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ทุกครั้งไว้ในเว็บไซต์ของทรัสต์หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(7) ภายหลังจากที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานมูลค่าหน่วยทรัสต์ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ</p>
การโอนหน่วยทรัสต์	<p>(1) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่</p> <p>(ก) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสัญญาติดต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือ</p> <p>(ข) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วย) และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใด</p>

	<p>รายหนึ่ง รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบทรัสต์ยอมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบทรัสต์โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้ยื่นกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว</p> <p>ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ เพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบทรัสต์ใหม่ ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยานอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งแนบคืนใบทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมายและตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอและให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบทรัสต์ให้ใหม่ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจัดส่งเอกสารหลักฐาน ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด</p>
การลงทุนของกองทรัสต์	<p>(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนรวมทั้งประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน วิธีการได้มา และหลักเกณฑ์ในการลงทุนตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลัก</p>

	<p>ประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารสำนักงาน หรือพื้นที่เพื่อให้เช่าเป็นสำนักงาน หรือให้บริการพื้นที่ทำงาน (Co-Working Space) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร และพื้นที่จอดรถ สถานออกกำลังกาย ศูนย์ดูแลเด็กเล็ก ห้องสมุด และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(3) กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(4) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น ต้องตรวจสอบหรือสอบถาม (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</p> <p>(5) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการ</p>
--	--

	<p>กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้วยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(6) นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น</p>
<p>การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<p>(1) กองทรัสต์สามารถกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกันกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดให้ค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าจำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า</p> <p>(3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ให้ใช้พื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p>

	<p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยประกันภัยดังกล่าวอย่างน้อยต้องครอบคลุมการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ทรงสิทธิการเช่าเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ทรงสิทธิการเช่าเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	<p>(1) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</p> <p>(ข) นำมาใช้ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(ค) นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(ง) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p> <p>(จ) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(ฉ) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p>

	<p>(ข) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(ข) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การกู้ยืมเงิน การขอสินเชื่อ หรือการเบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระหนี้กู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด</p> <p>(ข) การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด</p> <p>(3) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <p>(ก) ข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้เอกชนกู้ยืมเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</p> <p>(ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม <p>(ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>(4) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(5) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(6) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบ โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับสัญญานี้ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้</p> <p>(7) กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม และ/หรือ ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ตามสัญญานี้ และตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด</p>
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่า</p>

	<p>ทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ</p> <p>(2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง</p> <p>(3) ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญานี้ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>(1) ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ในกรณีที่ธุรกรรมดังกล่าวเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนแล้ว</p>
<p>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<p>(1) ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของ</p>

	<p>ธุรกรรมนั้น และรหัสดีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองรหัสดีในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยรหัสดีทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วตามที่กำหนดในสัญญา โดยผู้ถือหุ้นหน่วยรหัสดีที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(2) การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยรหัสดีหรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองรหัสดี</p> <p>(ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยรหัสดีสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</p> <p>(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยรหัสดีเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยรหัสดีนั้น</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยรหัสดีแสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยรหัสดีที่กำหนดได้ แล้วทั้งหมด รหัสดีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองรหัสดีไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองรหัสดี</p>	<p>(1) ผู้จัดการกองรหัสดีมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองรหัสดีเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองรหัสดี ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รหัสดี และผู้ถือหุ้นหน่วยรหัสดี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจัดส่งรายงานประจำปีของกองรหัสดีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยรหัสดี และรหัสดี พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองรหัสดีให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของรหัสดีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติมตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>

	<p>(2) ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญาฯ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ เปิดเผยข้อมูลที่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ปกปิด ข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนจนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใด ๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง หรือในกรณีที่สามารถดำเนินการได้ตามกฎหมายผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับผิดชอบชดเชยความเสียหายใด ๆ โดยตรงกับผู้เสียหายหรือกองทรัสต์แล้วแต่กรณี</p> <p>(3) ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p>การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดง

	<p>รายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <ul style="list-style-type: none"> - การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี</p> <p>(2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>(3) สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
--	---

<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้น</p>	<p>(1) การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>(2) เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน (ค) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ (ง) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (จ) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ฉ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ช) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้) (ซ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์) (ณ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (ญ) การเลิกกองทรัสต์ (ฎ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว <p>(3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p>
---------------------------------------	---

	<p>(4) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(5) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญาที่กำหนด</p> <p>(7) ในกรณีตามข้อ (4) และข้อ (5) หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>(8) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ อย่างไรก็ตาม การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ แทน ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ แทน หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)</p>
--	--

	<p>(9) เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ul style="list-style-type: none"> • การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ • การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ • การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า • การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ • การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้) • การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้) • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ • การเลิกกองทรัสต์
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน</p>	<p>(1) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่บังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้</p>

<p>และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<p>แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(2) ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เฉพาะในอัตราส่วนที่เกินกว่าหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว นั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด</p>
<p>สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์</p>	<p>(1) ภายใต้บังคับแห่งสัญญา ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555</p> <p>(2) การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสต์ในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด</p>

	<p>มิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้</p> <p>(3) ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำความธุรกรรมที่ทรัสต์สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผล และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อ 13.3 แห่งสัญญา และหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(4) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรือดเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใด ๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ได้รับหากมีเหตุให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น</p> <p>(5) ทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(6) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดในสัญญา</p>
การเปลี่ยนแปลงทรัสต์	<p>(1) ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญานี้ เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น</p> <p>(2) เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>(ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่</p> <p>(ข) ทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ หรือล้มเลิกกิจการ บุคคล หรือล้มเลิกกิจการพาณิชย์ (ถ้ามี)</p> <p>(ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</p> <p>(ง) ทรัสต์หยุดประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</p> <p>(จ) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้</p>

	<p>(ฉ) รหัสตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญา และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และรหัสไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญานี้ภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงรหัส ทั้งนี้ ในกรณีที่รหัสฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของรหัส ซึ่งในกรณีดังกล่าว ไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงรหัสตามสัญญานี้</p> <p>(ช) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ให้เปลี่ยนแปลงรหัส</p> <p>(ซ) รหัสที่ขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นรหัสตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ซึ่งรวมถึง</p> <p>(ก) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้</p> <p>(ข) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p>

	<p>(ค) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมี เหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไป ตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรั สต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญา หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์</p> <p>(ง) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของ ข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เช่าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์ กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้อง ประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐาน ประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่ อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับ ดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้ บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ฉ) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัย ความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนใน ฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิด จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการ กองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาท</p>
--	--

	<p>เงินเล็กน้อยอย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม</p> <p>(ข) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว</p> <p>(ข) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์</p>
--	---

	<p>(ณ) การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</p>
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	<p>การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้น</p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน</p> <p>(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>

	<p>หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>(ง) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555</p> <p>(จ) ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันทำให้ทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ฉ) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555</p> <p>(ช) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ซ) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว</p>
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<p>(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ โดย</p>

	<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(จ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p>
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์	<p>(1) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์</p> <p>(3) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(4) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบันอันทำให้ต้องมีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขหรือเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>

	<p>(5) หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(6) กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ โดยไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>
การเลิกกองทรัสต์	<p>เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์</p> <p>(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย</p> <p>(2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>(3) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p>

	<p>(4) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ และศาลได้มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์</p> <p>(5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(6) ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>
--	--