

ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล
(MFC Industrial Real Estate Investment Trust: MIT)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสต์

วันที่ []

Dherakupt
INTERNATIONAL LAW OFFICE LTD.

สารบัญ

1.	คำจำกัดความ	1
2.	การก่อตั้งกองทรัสต์	3
3.	หน่วยทรัสต์	8
4.	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	8
5.	การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	10
6.	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	11
7.	การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์ ข้อจำกัดการโอน และการออกหลักฐานแสดงสิทธิ หรือใบ หน่วยทรัสต์	12
8.	การลงทุนของกองทรัสต์	15
9.	การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์	21
10.	การกักเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	22
11.	การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	24
12.	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	24
13.	การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	25
14.	การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	26
15.	การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	26
16.	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	29
17.	การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	31
18.	การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์	35
19.	ทรัสต์	37
20.	ผู้จัดการกองทรัสต์	51
21.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	61
22.	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์	62
23.	การเลิกกองทรัสต์	62
24.	การรวบรวม จำนวนาย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด	63

25. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด.....	63
26. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์.....	64
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	65
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ.....	67
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์	69
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดของทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก	71
เอกสารแนบ 5 ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิ หรือใบหน่วยทรัสต์	72
เอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์.....	75

ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [] ระหว่าง

- (ก) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด ที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์สมบูรณ์ ("บริษัท") และ
- (ข) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธร จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ("ทรัสต์")

โดยที่

- ก. บริษัทฯ ประสงค์ที่จะก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล โดยจะจัดให้มีการโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้แก่ทรัสต์ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ข. ทรัสต์ดีประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ค. นับแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ดีประสงค์ที่จะมอบหมายให้บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์และบริษัทฯ ประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้

"**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**" หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 หรือลักษณะอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับดูแลตลาดทุนจะได้กำหนดต่อไป

"**กองทรัสต์**" หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (MFC Industrial Real Estate Investment Trust : MIT)

"**การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป**" (General Mandate) หมายความว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วัน และเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

"**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**" หมายความว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

“ค่าเช่า” หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า หรือให้ใช้พื้นที่ ตามประกาศ สร. 26/2555 หรือตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ทรัพย์สินหลัก” หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“ทรัพย์สินอื่น” หมายความว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

“ที่ปรึกษาทางการเงิน” หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

“ทุนชำระแล้ว” หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

“ประกาศ กข. 1/2553” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์

“ประกาศ กร. 14/2555” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

“ประกาศ ทจ. 49/2555” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

“ประกาศ สช. 29/2555” หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่แก้ไขเพิ่มเติม

“ประกาศ สร. 26/2555” หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

“ผู้จัดการฯ” หมายความว่า บุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ” หมายความว่า พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ" หมายความว่า พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์" หมายความว่า บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

"สำนักงาน ก.ล.ต." หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"หน่วยทรัสต์" หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

"อสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

"นายทะเบียนหน่วยทรัสต์" หมายความว่า ทรัสต์หรือผู้ที่ทรัสต์มอบหมายให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนตามประกาศ กร. 14/2555 หรือตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

2. การก่อตั้งกองทรัสต์

2.1 ลักษณะของกองทรัสต์

2.1.1 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล โดยใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า MFC Industrial Real Estate Investment Trust เป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งขึ้นโดยผลของสัญญา และจะมีผลสมบูรณ์ เมื่อบริษัท ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.1.2 กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์

2.1.3 การที่ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์ตาย ล้มละลาย เลิกกิจการหรือสิ้นสุดความเป็นบุคคลตามกฎหมาย ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ย่อมไม่กระทบต่อกองทรัสต์ที่ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

2.2 กลไกการบริหารกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์ และผู้จัดการฯ ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักของทรัสต์ และผู้จัดการฯ มีดังต่อไปนี้

2.2.1 ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการฯ และผู้รับมอบหมายรายอื่น เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดของขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ปรากฏตามข้อ 19.3 และ 19.5 แห่งสัญญานี้

2.2.2 ผู้จัดการฯ มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการฯ ปรากฏตามข้อ 20.3 และ 20.4 แห่งสัญญานี้

ทรัสต์และบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการฯ ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.3 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.3.1 ชื่อของกองทรัสต์

กองทรัสต์นี้เรียกว่า “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล” โดยใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า “MFC Industrial Real Estate Investment Trust (MIT)” อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการฯ จะเสนอเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.3.2 อายุและประเภทของกองทรัสต์

กองทรัสต์นี้ให้จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.3.3 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะต้องกำหนดให้มีการชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น

ภายหลังกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อหน่วยทรัสต์ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ / ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า

ทรัสต์ที่จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยอาจพิจารณาลงทุนโดยตรงและ/หรือโดยทางอ้อม และอาจลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักได้ด้วย ทั้งนี้ ตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ในข้อ 8 แห่งสัญญาหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

หลังจากที่ทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการฯ ตามรายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 1** จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการฯ อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งแต่งตั้งขึ้นตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ กฎหมายและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์แทนได้

การดำเนินงานของผู้จัดการฯ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการฯ และ/หรือ ทรัสต์ตกลงว่าจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปดำเนินธุรกิจอื่น หรือออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

2.4 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอคัลมน์ทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทร. 0-2649-2000

โทรสาร. 0-2649-2100

2.5 ข้อตกลงหลักของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์

2.5.1 บริษัทฯ ตกลงโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้าเป็นผู้จัดการฯ ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และโครงสร้างบริการจัดการของบริษัทฯ ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 2**

2.5.2 อนึ่ง ในกรณีที่บริษัท ในฐานะผู้จัดการฯ ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทฯ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบริษัทฯ จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะกำหนด

2.6 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทร. 0-2659-8888

โทรสาร. 0-2659-8860-1

2.7 ข้อตกลงหลักของทรัสต์

2.7.1 ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามรายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตาม**เอกสารแนบ 3**

2.7.2 ทรัสต์ตกลงจะเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจ และทรัสต์จะจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบริษัทฯ จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะกำหนด แต่ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้ เว้นแต่จะมีบุคคลอื่นเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

2.8 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอคัลมน์ทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทร. 0-2649-2000

โทรสาร. 0-2649-2100

2.9 ข้อตกลงเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อบริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการจัดตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ ตกลงเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการฯ และทรัสต์

2.10 ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์จากกองทรัสต์ โดยจะต้องเป็นผู้ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้รับประโยชน์ตามที่กำหนดให้พ.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายและประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.11 ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ของกองทรัสต์ คือ เงินที่บริษัทฯ จะได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ พร้อมผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ทั้งนี้ ทรัสต์จะต้องแจ้งเลขที่บัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ให้บริษัทฯ ทราบภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และเมื่อบริษัทฯ ได้โอนเงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทฯ ตกลงที่จะยื่นเอกสารหลักฐานการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยพลัน

เมื่อทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ดังกล่าว ทรัสต์ตกลงจะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ ข้อกำหนด และนโยบายที่ระบุไว้ในข้อ 8 ของสัญญาฉบับนี้ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์จะต้องลงทุนในครั้งแรก มีรายละเอียดปรากฏตาม [เอกสารแนบ 4](#)

ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินเริ่มต้น มาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักดังกล่าว

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาฯ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2.12 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์ได้แก่วันที่ [] ซึ่งเป็นวันที่ได้ทำสัญญาฯ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อบริษัทฯ ได้ดำเนินการให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ให้แก่ทรัสต์ตามข้อ 2.11 เสร็จสิ้นแล้ว

3. หน่วยทรัสต์

- 3.1 หน่วยทรัสต์ คือ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ตามสัญญา และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.2 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีเพียงประเภทเดียว และมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท โดยจะมีสิทธิตามกฎหมายและสัญญานี้เท่าเทียมกัน ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์จากกองทรัสต์ได้
- 3.3 ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกจะมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น ประมาณ 97,500,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าประมาณเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านห้าหมื่นบาท (975,000,000) บาท
- 3.4 การชำระค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้จะต้องชำระด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสดเท่านั้น

4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อเสนอขายตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้

4.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการฯ ในการเพิ่มทุน

- 4.1.1 ให้ผู้จัดการฯ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และให้ผู้จัดการฯ มีอำนาจดำเนินการใดๆ เพื่อปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศ ข้อกำหนดใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 4.1.2 ให้ผู้จัดการฯ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้การเพิ่มทุนของกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต
- 4.1.3 ผู้จัดการฯ จะต้องจัดให้กองทรัสต์ออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนเป็นหน่วยเต็ม โดยจะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ และจะต้องออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อ และเป็นจำนวนเต็มเท่านั้น
- 4.1.4 ผู้จัดการฯ จะต้องออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการฯ จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน
- 4.1.5 หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในคราวใดจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการฯ ให้ผู้จัดการฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการฯ ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ในคราวนั้น

4.1.6 ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ดำเนินการตามที่เหมาะสมเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้าวัน (45) นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น

4.2 เหตุในการเพิ่มทุน

เมื่อมีเหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้ ผู้จัดการฯ อาจเสนอให้กองทรัสต์เพิ่มทุนได้

4.2.1 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนโดยตรงหรือโดยทางอ้อม (ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในนิติบุคคลที่ประกอบกิจการเช่นเดียวกับกองทรัสต์)

4.2.2 เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีสภาพพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

4.2.3 เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

4.2.4 เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

4.2.5 เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการฯ เห็นสมควรและจำเป็นให้กองทรัสต์เพิ่มทุน

4.3 กระบวนการเพิ่มทุน

ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดดังต่อไปนี้

4.3.1 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

4.3.2 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุนและจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

(2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำเฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.3.9 แห่งสัญญาฯ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการฯ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 13 แห่งสัญญาฯ นี้ด้วย

4.3.4 ผู้จัดการฯ ต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการฯ ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการฯ มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

5.2 เหตุในการลดทุน

เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์มีเฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

5.2.1 เมื่อกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.2 เมื่อกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

5.2.3 เมื่อกองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์

5.2.4 เมื่อมีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขในสัญญาฯ แล้วปรากฏว่าทรัพย์สินหลักมีมูลค่าที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

5.2.5 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

5.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว

ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดดังต่อไปนี้

5.3.1 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

5.3.2 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้ว เว้นแต่เป็นการลดทุนด้วยเหตุตามข้อ 5.2.1 5.2.2 และ 5.2.3 แห่งสัญญาฯ นี้

5.3.3 ดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น

- 5.3.4 เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินเฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์
- 5.3.5 กรณีอื่นใดที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 6.1 การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 6.2 การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้มีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการฯ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการฯ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะสามารถบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 6.3 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
- 6.4 ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3
- 6.5 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการฯ หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- 6.6 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการฯ ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการฯ และ/หรือทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลยพินิจของผู้จัดการฯ หรือทรัสต์แล้วแต่กรณี
- 6.7 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยทรัสต์หรือผู้จัดการฯ จะต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้
- 6.8 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16 แห่งสัญญานี้

- 6.9 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.2 แห่งสัญญานี้
- 6.10 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
- 6.11 การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดมีสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะส่วนหนึ่งส่วนใด หรือเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก
- 6.12 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- 6.13 ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเรียกคืนบรรดาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทรัพย์สินจากบุคคลภายนอกตามข้อ 6.11 หรือการใช้สิทธิเรียกร้องตามข้อ 6.12 เท่าที่ได้จ่ายไปจริง
- 6.14 สิทธิประโยชน์อื่นๆ
- 6.14.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธินำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- 6.14.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 แห่งสัญญานี้
7. การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์ ข้อจำกัดการโอน และการออกหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์
- 7.1 ทะเบียนหน่วยทรัสต์
- 7.1.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์ตามพ.ร.บ. หลักทรัสต์ฯ ดำเนินการแทนก็ได้
- (1) กรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง ทรัสต์จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์โดยอนุโลม

- (2) กรณีที่ทรัสต์มีมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องจัดให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามประกาศ ก.ร. 14/2555 หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว

7.1.2 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดทั่วไป
- (1.1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์
- (1.2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์
- (1.3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.2.2 แห่งสัญญาฉบับนี้
- (2) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย
- (2.1) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2.2) เลขที่หน่วยทรัสต์ และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (2.3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2.4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน
- (2.5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

7.1.3 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.1.4 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่การถือหุ้นทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

7.2 การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดในการโอน

7.2.1 การโอนหน่วยทรัสต์

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้นับกองทรัสต์ได้ เมื่อทรัสต์หรือบุคคลที่ทรัสต์มีมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอจากผู้รับโอนหรือผู้โอนให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้นับบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มีมอบหมายให้เป็น

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่รับคำร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข แต่หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมาย และตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอหรือคำร้องขอฉบับแก้ไข

หากผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้รับใบหน่วยทรัสต์ใหม่ด้วย ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์สามารถแสดงความจำนงในคำร้องขอรับโอน โดยจะต้องมีพยานหนึ่ง (1) คนเป็นอย่างน้อยลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อของผู้รับโอนในคำร้องขอนั้น พร้อมทั้งแนบคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เมื่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การขอรับใบหน่วยทรัสต์ใหม่นั้นถูกต้องตามกฎหมาย และตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(2) การโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์ (Scripless)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด

7.2.2 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

เว้นแต่ข้อจำกัดในการโอนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่กำหนดดังต่อไปนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัด

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือ
- (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ซึ่งรวมถึงผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ถือหน่วยทรัสต์เกินอัตราร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือไม่เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด ทั้งนี้ ในการคำนวณจำนวนหลักทรัพย์ของบุคคลดังกล่าวข้างต้น ให้นำรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวด้วย

7.3 หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์

7.3.1 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการฯ และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการฯ และบุคคลอื่นได้
- (2) ข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการฯ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) ข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในวรรคหนึ่งและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

ทั้งนี้ รายละเอียดตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 5**

7.3.2 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ถือหน่วยทรัสต์

8. การลงทุนของกองทรัสต์

8.1 กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่เป็นการลงทุน โดยทางตรงและ/หรือทางอ้อมผ่านการลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยและในต่างประเทศ ตลอดจนทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบและอุปกรณ์ของทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลักด้วย ตามความเหมาะสม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.2 การลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาฉบับนี้ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.3 การลงทุนของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

8.3.1 ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย กองทรัสต์โดยทรัสต์จะต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก
- 8.3.2 ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ กองทรัสต์โดยทรัสต์จะต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
- 8.3.3 ในกรณีที่เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนตามนโยบายการลงทุนและข้อกำหนดในการลงทุนในข้อ 8 แห่งสัญญา และจะต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์จะต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (2) จะต้องมีการมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการฯ สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวให้ประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญา และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- 8.3.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นจะไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 8.3.5 สัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในราคายุติธรรมได้ เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาซื้อขายไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 8.3.6 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการฯ และทรัสต์

จะต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

8.3.7 ผู้จัดการฯ จะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ โดยประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้ลงทุน ทั้งนี้ รายงานการประเมินจะต้องจัดทำขึ้นเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2) การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ซึ่งต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

8.3.8 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

8.3.9 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก วิธีการได้มาจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการฯ จะมีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (1.1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการฯ ผู้จัดการฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ในการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ผู้จัดการฯ ต้องดำเนินการกับผู้ประกอบวิชาชีพ โดยอย่างน้อยต้องมีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ข) ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วนถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (ค) ความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น

(ง) ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครอง ซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวโดย ต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

(1.2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 11 แห่งสัญญานี้

(1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการฯ จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

8.3.10 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการฯ จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(1.3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการฯ

(2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามวรรคหนึ่ง จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการฯ และทรัสต์ดังต่อไปนี้

(3.1) หน้าที่ของผู้จัดการฯ ในการจัดให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(3.2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรม ในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

8.3.11 ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการฯ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการจำหน่ายและหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 8.3.7

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 8.3.10 (1) แห่งสัญญา

(2.2) มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 8.3.10 (2) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 8.3.10 (3) แห่งสัญญา โดยอนุมัติ

(3) ในกรณีที่การจำหน่ายทรัพย์สินหลักเข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการฯ ด้วย

(3.1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

(3.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม

8.3.12 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินประเภทต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (7.1) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (7.2) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (7.3) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (9.1) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (9.2) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทุนสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(9.3) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกัน ความเสี่ยงของกองทรัสต์

(11) ทรัพย์สินอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินตามข้อ 8.3.12 (6) ต้องเป็นการรับรองตลอดอายุของตัวเงิน เป็นการรับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

8.3.13 ผู้จัดการฯ จะต้องดำเนินการเพื่อรักษาอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

8.3.14 ในกรณีที่ถูกลงโทษตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

8.3.15 ในกรณีที่กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์ จะลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ จะต้องดำเนินการให้การลงทุนเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

9.1 กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจอื่น เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

9.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ผู้จัดการฯ จะต้องจัดให้มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

- 9.3 ห้ามมิให้ผู้จัดการฯ และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการฯ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการฯ ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 9.4 ผู้จัดการฯ จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ผู้จัดการฯ เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมและทรัสต์ให้ความเห็นชอบในการจัดทำประกันภัยในวงเงินดังกล่าวและระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในการประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 9.5 ในกรณีที่กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และผู้จัดการฯ ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการฯ ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- 9.6 ผู้จัดการฯ จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญานี้
- 10. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์**
- 10.1 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น
- 10.1.1 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเริ่มต้นและทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 10.1.2 เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.1.3 เพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.4 เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.5 เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 10.1.6 ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการฯ เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 10.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
- 10.2.1 การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย
- 10.2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์อื่นที่ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ตามกฎหมาย
- ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามข้อนี้อาจกระทำโดยผ่านทรัสต์ หรือโดยผ่านนิติบุคคลที่กองทรัสต์ใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อมตามข้อ 8.3.3 แห่งสัญญานี้ก็ได้
- อนึ่ง กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อ หรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์จากสถาบันการเงิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในข้อ 14 แห่งสัญญานี้
- 10.3 ในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามข้อ 10.2 แห่งสัญญานี้ กองทรัสต์จะต้องไม่กู้เงินเกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
- 10.3.1 ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 10.3.2 ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 10.4 ผู้จัดการฯ อาจก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ แต่เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
- 10.4.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 หรือตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
- 10.4.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- 10.5 ในการคัดเลือกวิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ทรัสต์และผู้จัดการฯ จะต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
- 10.5.1 ผู้จัดการฯ จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณานอมนิติ

10.5.2 ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือ ทรัสต์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการฯ ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญา ดังกล่าวแทน

10.5.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัสต์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งรวมถึงการเพิ่ม วงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วด้วย ในการให้หลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10.5.4 กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัสต์สินของกองทรัสต์ประเภท อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ ผู้จัดการฯ จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

11.1 ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ในการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

11.2 การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง

11.3 ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

11.3.1 เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน หนึ่ง (1) ปี

11.3.2 เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

11.3.3 เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการค้าขายของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

11.3.4 เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

12. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

12.1 ผู้จัดการฯ จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำ การสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

12.2 ผู้จัดการฯ จะต้องคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ตาม หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

12.2.1 ให้ใช้ราคาดังต่อไปนี้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย
- (2) ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด ในกรณีที่เป็ทรัพย์สินอื่นนอกจาก (1)

12.2.2 ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

- (1) ค่ารวมมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสอง (2) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล
- (2) ค่ารวมมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขทศนิยมห้า (5) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสี่ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้า (5) ทิ้งในกรณีที่พิเศษเหลือจากการปิดเศษให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

13. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์กับผู้จัดการฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการฯ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

13.1 ในด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.3.10 แห่งสัญญา

13.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

13.2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

13.2.2 ในกรณีที่เป็ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการฯ ด้วย

13.2.3 ในกรณีที่เป็ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมตามวรรคหนึ่งเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- 13.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อ 8.3.10 (3) แห่งสัญญาฯ โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

14. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

- 14.1 ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งนอกจากกรณีที่อยู่ในข้อ 19.8.6 แห่งสัญญาฯ แล้ว ยังรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกู้ยืมเงินและ/หรือ วางหลักประกันกับทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
- 14.2 ในกรณีที่กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์ ประสงค์ที่จะเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ทรัสต์และผู้จัดการฯ จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดดังต่อไปนี้
- 14.2.1 ในด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.3.10 (1) แห่งสัญญาฯ โดยทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว
- 14.2.2 ผู้จัดการฯ จะต้องแสดงความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวนั้นเหมาะสม สมเหตุสมผลเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 14.2.3 ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันเกินร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งหมดคัดค้าน

15. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

- 15.1 ผู้จัดการฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
- 15.2 ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการฯ ในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญาฯ หากผู้จัดการฯ ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายหรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อค่าปรับหรือความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการฯ เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใดๆ จากผู้จัดการฯ จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง หรือในกรณีที่สามารดำเนินการได้ตามกฎหมาย ผู้จัดการฯ ตกลงเข้ารับผิดชอบชดเชยความเสียหายใดๆ โดยตรงกับผู้เสียหายหรือกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

- 15.3 ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
- 15.3.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายใน สี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสสี่ หาก ผู้จัดการฯ เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการฯ จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อน การดำเนินการภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 15.3.2 งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ ผู้จัดการฯ เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสสี่ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของ ไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็นสาม (3) เดือนนับแต่วัน สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 15.3.3 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 15.3.4 รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตาม มาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ
- 15.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการฯ รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลัง จากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุน แล้วเสร็จ
- 15.5 ให้ผู้จัดการฯ จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงาน ดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 15.5.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการ ใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่างๆ
- 15.5.2 วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 15.5.3 วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 15.5.4 วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่า ทรัสต์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สิน

- 15.5.5 ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่กำหนดต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 15.5.6 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 15.6 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการฯ จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 15.6.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- 15.6.2 ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย
- เมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ให้ผู้จัดการฯ จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 15.7 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการฯ รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
- 15.7.1 เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์
- 15.7.2 เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า
- ทั้งนี้ ในการรายงานเหตุการณ์ดังกล่าว ให้ผู้จัดการฯ แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้
- (1) ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ ชื่อ อายุ วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และจำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ ชื่อผู้จัดการฯ และชื่อทรัสต์
 - (2) รายละเอียดของเหตุการณ์ เช่น วันที่เกิดเหตุการณ์ และสาเหตุที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น
 - (3) แผนการแก้ไขผลกระทบอาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการเกิดตามข้อ 15.7.1
 - (4) ข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)

15.8 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอัน เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการฯ ให้ผู้จัดการฯ ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

16.1 ผู้จัดการฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าหนึ่ง (1) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเริ่มจ่ายประโยชน์ ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน ในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถ หักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี) หรือให้มีความหมายอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด

16.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

16.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการฯ จะ ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

16.3.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิด สมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

16.3.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะ จ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฯ ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการฯ จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการฯ ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการฯ เอง ผู้จัดการฯ จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการฯ จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการฯ มีสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

16.4 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

16.4.2 ผู้จัดการฯ จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- (2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการฯ หรือ
- (3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการฯ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ

- 16.4.3 ผู้จัดการฯ จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละสิบ (10) หรืออัตราหรือเงื่อนไขอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา เว้นแต่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการฯ เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายในสาม (3) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 16.4.4 ผู้จัดการฯ จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการฯ จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 16.4.5 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิชอบรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการฯ จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

17. การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

17.1 วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาและ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ นั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น

17.2 เหตุในการขอมติ

เมื่อมีเหตุในการดังต่อไปนี้ ผู้จัดการฯ มีหน้าที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติ

- 17.2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 17.2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
- 17.2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์
- 17.2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 17.2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการฯ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 17.2.6 การทำธุรกรรมกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
- 17.2.7 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 17.2.8 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการฯ
- 17.2.9 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

17.2.10 การเลิกกองทรัสต์

17.2.11 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการฯ เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

17.2.12 กรณีอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

17.3 หน้าที่ของผู้จัดการฯ ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

17.3.1 การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

17.3.2 การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่ไม่ใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการฯ เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการฯ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการฯ เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการฯ กองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

17.4 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

17.4.1 ให้ผู้จัดการฯ จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการฯ ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

17.4.2 สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามข้อ 17.4.1 ต้องอยู่ในท้องถิ่นเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการฯ หรือจังหวัดใกล้เคียง

17.4.3 ในกรณีที่ผู้จัดการฯ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.3.2(1) แห่งสัญญาฯ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในข้อ 17.4.1 โดยอนุโลม และทรัสต์ มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการฯ ดังกล่าวได้ตามจริง

17.5 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

17.5.1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

17.5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในข้อ 17.5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.3.2(1) แห่งสัญญาฯ การประชุมเป็นอันระงับไป แต่หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

17.5.3 ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการฯ แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

17.5.4 หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการฯ มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการฯ และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการฯ ทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการฯ และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการฯ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการฯ นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการฯ มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้า (5) ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์มีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

17.5.5 หนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในการลงมติในที่ประชุมและปรากฏว่าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (5) การใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

17.6 การเข้าร่วมประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการฯ จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

ผู้จัดการฯ อาจกำหนดเอกสารหลักฐานส่วนบุคคลหรือเอกสารทางทะเบียนของนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ที่ต้องใช้ประกอบการเข้าร่วมประชุมหรือมอบฉันทะได้ ตามความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการฯ จะต้องแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบถึงเอกสารหลักฐานดังกล่าวในหนังสือเชิญประชุม

17.7 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระที่พิจารณา

17.8 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

17.8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

17.8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการฯ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการฯ
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือ หลักเกณฑ์อื่น ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

17.9 บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการฯ จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

18. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

18.1 ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

18.1.1 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการฯ อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

18.1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ดังนั้น ผู้จัดการฯ จึงจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

18.1.3 ในกรณีที่บุคคลใด ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.2.2 แห่งสัญญาฯ ผู้จัดการฯ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการฯ รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ
- (3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้จัดการฯ จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) หรือเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) สำหรับผู้ลงทุนต่างดาว ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

18.2 ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราตามที่ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง กำหนด และผู้จัดการฯ จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการฯ จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด

18.3 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

18.3.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

18.3.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

19. ทรัสต์

สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555

ให้ทรัสต์ มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา

19.1 สิทธิของทรัสต์

ทรัสต์มีสิทธิอันเกี่ยวกับกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

19.1.1 ทรัสต์มีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มิตสิทธิเหนือทรัพย์สิน

19.1.2 ทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนของทรัสต์ และนายทะเบียนของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ทรัสต์เป็นนายทะเบียน) ตามที่กำหนดในข้อ 21 แห่งสัญญา

19.1.3 ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้โดยเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.2.2 แห่งสัญญา

19.1.4 สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์เพิ่มเติม เช่น เงินที่ทรัสต์สำรองจ่าย เป็นต้น

19.1.5 ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจก่อนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

19.1.6 ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญา หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษา กฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชุดนี้ใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ อัน ทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญา และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.1.4 แห่งสัญญานี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง หรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด แต่ทั้งนี้ ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.1.4 แห่งสัญญานี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลัง แม้ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

19.1.7 การตัดสินใจใดๆ ของทรัสต์ในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญา และ/หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้

19.2 หลักในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์

19.2.1 ในการดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์โดยทั่วไป ทรัสต์ตกลงที่จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต
- (2) ดำเนินธุรกิจโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ
- (3) มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ
- (4) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- (5) ดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้น (Market Conduct) พึงกระทำ
- (6) ปฏิบัติต่อผู้ลงทุนทุกรายอย่างเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ
- (7) จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

- (8) ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสมไม่ว่าจะเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับผู้ลงทุน หรือระหว่างผู้ลงทุนกับลูกค้าในธุรกิจด้านอื่นของทรัสต์
- (9) ต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุสมผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
- (10) มีมาตรการเพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (11) เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสิ่งอาจมีผลต่อการสั่งการหรือการดำเนินการของทรัสต์ ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า

19.2.2 ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาที่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แบบแสดงรายการข้อมูลที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

19.3 หน้าที่ของทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ รวมตลอดจนพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

19.3.1 หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

- (1) เพื่อให้มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ทรัสต์ตกลงที่จะจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบของทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน โดยต้องมีระบบงานอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1.1) การจัดการกองทรัสต์

- (ก) การแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบภายในหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบงานการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

- (ข) การคัดเลือกและดูแลบุคลากรให้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ
- (ค) มาตรการป้องกันการล่องรู้ข้อมูลภายในระหว่างหน่วยงานและบุคลากร
- (ง) การกำกับดูแล ตรวจสอบ และถ่วงดุลการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบงานการประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน
- (จ) การจัดเก็บข้อมูล เอกสาร และหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัพย์สิน

(1.2) การเก็บรักษาทรัพย์สิน

- (ก) การแยกทรัพย์สินในกองทรัพย์สินออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัพย์สิน
- (ข) การเก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแล เบิกจ่าย และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัพย์สิน รวมทั้งการดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินในกองทรัพย์สิน

(1.3) การบริหารความเสี่ยง

- (ก) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) ที่เกิดหรืออาจเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจ
- (ข) การกำกับดูแลการบริหารและจัดการความเสี่ยง (Risk Management Oversight)

19.3.2 หน้าที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการฯ

ทรัพย์สินที่มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการฯ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยจะปฏิบัติหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัพย์สินกระทำโดยผู้จัดการฯ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัพย์สินตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 19.3.2 (7) แห่งสัญญานี้
- (2) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการฯ มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการฯ รายเดิม และการแต่งตั้งผู้จัดการฯ รายใหม่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.5 แห่งสัญญานี้
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัพย์สินเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัพย์สินอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการฯ เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการฯ กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
- (6.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (6.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (7) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการฯ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการฯ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์จะต้องจัดให้มีผู้จัดการฯ รายใหม่ และจะต้องจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาและพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาฯ ระบุไว้
- นอกจากนี้ หากผู้จัดการฯ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์จะต้องเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการฯ กองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการใหม่
- นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาฯ ทรัสต์และผู้จัดการฯ อาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้จัดการฯ ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์เสียก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่แสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการฯ ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการฯ มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

19.3.3 หน้าที่เกี่ยวกับสมุดทะเบียนหน่วยทรัสต์และใบทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.1 และ 7.2 แห่งสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะมีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.3 แห่งสัญญาฉบับนี้
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

19.3.4 หน้าที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมติที่ประชุม

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (1.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (1.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ และจะมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ตกลงว่าจะคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตัดสินใจดำเนินการใดๆ บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (3) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่จะขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

19.3.5 หน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินและบัญชีของกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์

ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน นอกจากนี้ ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บันทึกกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (3) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำบัญชีงบการเงินของกองทรัสต์
- (4) การแยงงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของ ทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นให้ เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประกาศ กข. 1/2553

ทั้งนี้ งบการเงินของกองทรัสต์ต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์ ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 19.3.6 ทรัสต์มีหน้าที่จัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 19.3.7 การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาและ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- 19.3.8 ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 19.3.9 ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 19.3.10 ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการฯ จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการฯ คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการฯ ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการฯ ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)

ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการฯ จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

19.3.11 ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญา นี้ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

19.3.12 เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินโดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

19.3.13 ตลอดระยะเวลาของสัญญานี้และสอง (2) ปีภายหลังจากการสิ้นสุดความเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่มีสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ได้รับข้อมูลนั้นมาจากการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการฯ โดยทรัสต์จะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการฯ หรือทรัสต์รายใหม่เสียก่อน

ทั้งนี้ หน้าที่ดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่ทรัสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลภายนอกเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (1) กฎหมายทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใด ที่กำหนดให้ทรัสต์เปิดเผย หรือ
- (2) เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ คณะกรรมการอื่นใด กำหนดให้เปิดเผย หรือ
- (3) ทรัสต์เปิดเผยเพราะปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล คำสั่งของศาล หรือคำสั่งของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

19.4 การมอบหมายหน้าที่

19.4.1 การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ดังนั้น ทรัสต์ตกลงว่าจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (1) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัว และไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
- (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (3) ทรัสต์อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
- (4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือ หลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือ ประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

19.4.2 ทรัสต์ที่ตกลงที่จะเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และจะกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

19.4.3 ในการมอบหมายงานอันการเกี่ยวกับจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

19.4.4 ในการมอบหมายงานเกี่ยวกับการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องเป็น ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มิได้มีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1.1) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (1.2) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
 - (1.3) ทรัสต์รายอื่น
 - (1.4) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่
- (2) ผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นผู้ที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

19.4.5 ในการมอบหมายงานเกี่ยวกับการจัดการการลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงิน ทรัสต์จะต้องมอบหมายให้แก่ผู้ที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนส่วนบุคคลหรือธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าประเภทการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ หากเป็นการจัดการลงทุนดังกล่าวในต่างประเทศ ผู้ที่ได้รับมอบหมายต้องเป็นผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจประเภทดังกล่าวจากหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

19.4.6 ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้นักลงทุนทั่วไปมั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์ตกลงว่าจะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด

19.5 ความรับผิดชอบของทรัสต์

19.5.1 ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาหรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในข้อนี้

19.5.2 ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ หรือปฏิบัติตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และแบบแสดงรายการข้อมูลที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.5.3 ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการฯ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของผู้จัดการฯ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการฯ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการฯ เพื่อให้ผู้จัดการฯ ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง

19.5.4 การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์

(1) ทรัสต์ตกลงว่าในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดไว้ โดยเจตนาโดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ทรัสต์จะไม่มีข้อยกเว้นความรับผิดชอบส่วนตัวแก่กองทรัสต์

(2) ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ความรับผิดชอบต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินขีดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามข้อ 19.5.2 แห่งสัญญานี้

19.5.5 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5.4 แห่งสัญญานี้

19.5.6 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทรัสต์ เพื่อการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์มีต้องรับผิดชอบ หากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ส่งลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสต์มีสิทธิ (แต่ไม่ได้มีหน้าที่) เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อ

19.5.7 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของ ทรัสต์ หรือ เหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้

19.5.8 ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็เหตุให้ทรัสต์ต้องใช้เงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญานี้ของทรัสต์

19.5.9 ทรัสต์สามารถให้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

- (1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญานี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์
- (2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
- (3) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
- (4) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบ หากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้ โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว

19.6 การแต่งตั้งทรัสต์

โดยสัญญาฉบับนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธรณ จำกัด ให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และทรัสต์ดังกล่าวที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้

19.7 ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์

ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 21 แห่งสัญญาฉบับนี้

19.8 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์

19.8.1 เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ ทั้งนี้ รวมถึงกรณีที่ทรัสต์ลาออกเนื่องจากมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ซึ่งไม่อาจแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาตามสมควร
- (2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล
- (3) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี
- (4) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจ หรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- (5) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8.5 แห่งสัญญาฉบับนี้

19.8.2 วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (1) ในกรณีที่ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8.1 (1) แห่งสัญญาฉบับนี้ ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8 แห่งสัญญาฉบับนี้
- (2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงทรัสต์เพราะเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8.1 (2) หรือ (3) แห่งสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้จัดการฯ มีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าไปยัง ทรัสต์อย่างน้อยหนึ่ง (1) เดือนก่อนวันที่มีการการพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์หรือถอดถอนทรัสต์ และให้ผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์
- (3) ในกรณีที่ทรัสต์ถูกถอดถอน หรือสำนักงาน ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8.1 (4) และ (5) แห่งสัญญาฉบับนี้ ผู้จัดการฯ ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ทรัสต์ตามที่กำหนดในวรรคก่อน และให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษา

ประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสียมูลค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

- (4) ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียอาจร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

19.8.3 ผลของการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (1) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8 แห่งสัญญานี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์
- (2) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8 แห่งสัญญานี้ ทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสต์รายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

- (3) เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8.3 (2) แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา

นอกจากนี้ ทรัสต์รายใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสต์รายเดิมว่า ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมแล้ว

19.8.4 การลาออกของทรัสต์

- (1) หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ทรัสต์จะต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการฯ ทราบไม่น้อยกว่าสาม (3) เดือน ก่อนวันที่การลาออกของทรัสต์จะมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ การลาออกของทรัสต์จะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ทรัสต์สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่และพ้นจากตำแหน่งของทรัสต์โดยทันที

- (2) เมื่อผู้จัดการฯ ได้รับหนังสือลาออกจากทรัสต์ จะต้องดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่โดยเร็ว
- (3) ในการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่นั้น ให้ทรัสต์รายเดิม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้จัดการฯ มีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาลงมติเห็นชอบเพื่อแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 17.8.2 (6) แห่งสัญญา

19.8.5 การถอดถอนทรัสต์

เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ซึ่งไม่อาจแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาตามสมควร หรือกระทำการ หรือดเว้นกระทำการอันเป็นความผิดตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือ กฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดหลุโทษ ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.8.2 (6) แห่งสัญญา อาจถอดถอนทรัสต์ได้

19.8.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์

- (1) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้
 - (1.1) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการฯ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการฯ
 - (1.2) มีผู้จัดการฯ เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว
 - (1.3) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการฯ
 - (1.4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการฯ
 - (1.5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการฯ ในลักษณะที่ตนเองเดียวกับ (1) ถึง (4) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่
- (2) ตามนัยในข้อ 19.8.6 (1) แห่งสัญญา ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน ให้ทรัสต์ลาออกและดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.8.4 แห่งสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (3) ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทริสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทริสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (3.1) ทริสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่า มีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3.2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทริสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทริสต์ซึ่งอาจทำให้ทริสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการฯ ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

20. ผู้จัดการกองทรัสต์

20.1 การแต่งตั้งผู้จัดการฯ

โดยสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทริสต์ตกลงที่จะมอบหมายหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการฯ และบริษัทฯ ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการฯ ตามที่ได้รับมอบหมาย โดยรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการฯ ให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ตกลงว่ามีคุณสมบัติ ความรู้และความสามารถ ตลอดจนความพร้อมของระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

อนึ่ง เว้นแต่เป็นกรณีที่กำหนดไว้เฉพาะในสัญญาฉบับนี้ และพ.ร.บ. ทริสต์ฯ ตลอดจนหลักเกณฑ์ ประกาศ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง สัญญาฉบับนี้ไม่ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ใดๆ ระหว่างผู้จัดการฯ และทริสต์ ไม่ว่าจะเป็นนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทน หุ้นส่วน หรือกิจการร่วมค้า ทริสต์และผู้จัดการฯ ไม่มีความรับผิดชอบร่วมกัน หรือแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือต่อบุคคลอื่นใด

20.2 ค่าตอบแทนผู้จัดการฯ

ทริสต์จะดำเนินการให้ผู้จัดการฯ ได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ โดยอัตราค่าตอบแทน หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณและชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการฯ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดใน เอกสารแนบ 6

20.3 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการฯ

ผู้จัดการฯ มีขอบเขตอำนาจหน้าที่หลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทริสต์ ทั้งนี้ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทริสต์ตามสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการฯ ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานหรือประชาชนที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานโดยรวม โดยการปฏิบัติหน้าที่จะต้องเป็นไปตามสัญญา กฏหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงาน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงาน

ทั้งนี้ ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

20.3.1 ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการฯ จะต้องไม่ลงทุนที่เพียงพอกับการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (2) ผู้จัดการฯ จะต้องเปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (3) ผู้จัดการฯ จะต้องไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (4) ผู้จัดการฯ จะต้องปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (5) ผู้จัดการฯ จะต้องปฏิบัติตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการฯ จะต้องให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

20.3.2 หน้าที่ในการจัดระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานโดยรวม ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ ซึ่งสามารถดำเนินการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการฯ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการฯ และบุคลากรของผู้จัดการฯ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ
- (7) การปฏิบัติกรดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

20.3.3 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญานี้ได้ระบุไว้
- (2) ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญา

- (3) ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัย เพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของ ตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการฯ ภายในขอบเขตแห่งอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาฯ นี้ได้กำหนดไว้

แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อ บุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการฯ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของผู้จัดการฯ มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือ ประมาท เลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัย สำหรับการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกต้องเพียงพอและเหมาะสม และจะต้อง ระบุ ให้บุคคลภายนอกเป็นผู้รับผลประโยชน์ตาม ประกันภัยดังกล่าว

- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้ บังคับได้ตามกฎหมาย

(4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นไปอย่าง เหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่ กรณี

(ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้าน ต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนว ทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหา ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

- (5) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการฯ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(5.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(5.2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้า ร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

- (6) ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา
- (7) ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ร้องขอที่จะ ตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและ เอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้อง ขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการฯ ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือ ข้อกำหนดของสัญญา หรือ ไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์
- (8) ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจาก กองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ประสานงานกับทรัสต์เพื่อทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสาร หลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (9) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดย การเบิกจ่ายดังกล่าวจะกระทำโดยเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงาน ประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่กำหนดในสัญญาหรือตามที่ได้รับการอนุมัติ จากทรัสต์ หนึ่ง ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการฯ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตาม ความจำเป็น เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของ กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนใน ระหว่างนี้ก็ได้

20.3.4 ผู้จัดการฯ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ เป็นผู้จัดการฯ ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมี ประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้จัดการฯ
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่ สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมาย ให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 20.3.2 (1) (2) (3) (4) และ (10)

ทั้งนี้ ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย

20.4 ความรับผิดชอบของผู้จัดการฯ

20.4.1 ในกรณีที่ผู้จัดการฯ บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ผู้จัดการฯ ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

20.4.2 ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการฯ ผู้จัดการฯ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการฯ หากผู้จัดการฯ ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

20.4.3 ผู้จัดการฯ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของผู้จัดการฯ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมียกเว้นบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่

20.4.4 ผู้จัดการฯ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ในกรณีที่ผู้จัดการฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการฯ

20.4.5 ผู้จัดการฯ สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

- (1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญานี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์
- (2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากวานิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ ผู้จัดการฯ เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
- (3) เอกสารที่ผู้จัดการฯ เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
- (4) เอกสารอื่นใดที่ผู้จัดการฯ ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการฯ มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ผู้จัดการฯ ไม่ต้องรับผิดชอบ หากว่าผู้จัดการฯ ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้ โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว

20.4.6 ในกรณีนี้ แม้ผู้จัดการฯ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการฯ ตกลงว่ายังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

20.5 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการฯ

20.5.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการฯ มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการฯ ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.5.3 แห่งสัญญานี้
- (2) ผู้จัดการฯ อาจถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เพราะเหตุดังต่อไปนี้
 - (2.1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการฯ มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องข้ออื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
 - (2.2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการฯ มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (2.3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการฯ ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการฯ ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการฯ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการฯ เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการฯ สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือข่าระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

20.5.2 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการฯ

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการฯ ตามข้อ 20.5.1 (ยกเว้นกรณีตามข้อ 20.5.1 (2) (2.1)) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการฯ โดยอาศัยมติผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (2) ในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการฯ รายใหม่ ให้ทรัสต์ฯ ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการฯ รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการฯ (ยกเว้นกรณีตามข้อ 20.5.1 (2) (2.1)) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการฯ ใหม่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอ มติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการฯ รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึง ประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการฯ ตามข้อ 20.5.1 (2) (2.1) ให้ทรัสต์เป็นผู้มี อำนาจในการถอดถอนผู้จัดการฯ โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการฯ รายใหม่ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันที่ มีหนังสือแจ้งจากทรัสต์ตามข้อ 20.5.1 (2) (2.1) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติ เห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อแต่งตั้ง ผู้จัดการฯ รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการฯ รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- ทั้งนี้ ในการถอดถอนผู้จัดการฯ ให้มีผลเมื่อมีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการฯ โดยทรัสต์ และ กองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการฯ อันเนื่องมาจากการถอด ถอนผู้จัดการฯ โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ให้ผู้จัดการฯ รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการฯ รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือ ชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการฯ ราย ใหม่ด้วย

20.5.3 การลาออกจากการเป็นผู้จัดการฯ

หากผู้จัดการฯ ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มี ผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการฯ ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมี คุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการฯ รายใหม่ของกองทรัสต์ แทนที่ผู้จัดการฯ รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการฯ รายใหม่ได้นั้น ให้ ผู้จัดการฯ รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการฯ รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการฯ ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญานี้

20.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการฯ

ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการฯ ตามสัญญาฯ ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับจัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

20.6.1 ผู้จัดการฯ ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการฯ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำ ให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

20.6.2 ในกรณีที่ผู้จัดการฯ มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

20.7 ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาฯ ทรัสต์ตกลงว่าผู้จัดการฯ มีสิทธิแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) มาดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลักแทนได้ โดยผู้จัดการฯ อาจกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดังต่อไปนี้

20.7.1 การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็น ให้ อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดๆ ร่วมกับ ผู้จัดการฯ เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นใน การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์ รวมถึง บริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ สนับสนุนและให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการฯ ตามที่ ผู้จัดการฯ ร้องขออย่างสมเหตุสมผล

ในกรณีที่ผู้จัดการฯ ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธี ใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดต่อ ประสานงาน ให้ ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ ต้องชำระ อันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการฯ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการฯ ในการจัดการให้ ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่

จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

20.7.2 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการฯ ผู้สอบ บัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการฯ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการฯ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการฯ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการฯ กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป หรือหลักการบัญชีอื่นตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการฯ เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการฯ หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการฯ หรือทรัสต์ร้องขอ

20.7.3 การตลาด

ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

20.7.4 การทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ (ถ้ามี) ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการฯ กำหนด ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องประสานงานกับผู้จัดการฯ และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการฯ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

21. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

21.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ จะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 6

ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกัน ในแต่ละคราวซึ่งแยกต่างหากออกจากสัญญาฉบับนี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง

21.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

21.2.1 ค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แก่

- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ
- (5) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการฯ หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

21.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

21.3.1 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 21.1 และข้อ 21.2 แห่งสัญญานี้ หากจะเป็นผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้ผู้จัดการฯ ต้องดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

21.3.2 กรณีที่ผู้จัดการฯ จะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย ผู้จัดการฯ จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการฯ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้จัดการฯ จะต้องแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายนั้น

22. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

22.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

22.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีนี้ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

22.3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

กรณีการแก้ไข เพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไข ข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง ทรัสต์และผู้จัดการฯ สามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

23. การเลิกกองทรัสต์

23.1 เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ เพื่อเลิกกองทรัสต์

23.1.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย

23.1.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการฯ ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท หรือไม่น้อยกว่า ร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่าย ไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

23.1.3 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการฯ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็น ผู้จัดการฯ รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติ หน้าที่ของผู้จัดการฯ เดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการฯ รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการฯ รายใหม่ได้ ใน กรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์

23.1.4 เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้

23.1.5 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา

23.2 เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ต้องทำหน้าที่ต่อไปเพื่อ ชำระบัญชีกองทรัสต์โดยรวบรวม จำหน่าย และจัดสรร ทรัพย์สินให้เป็นไปตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และข้อ 24 แห่งสัญญา เว้นแต่เป็นกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลง เนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ในกรณีนี้ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

24. การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

24.1 เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

24.1.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

24.1.2 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

24.1.3 ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือ มาตรา 46 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิ เรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์

24.1.4 หนี้ย่อย่างอื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้ทรัสต์ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้ทรัสต์ จัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถ แต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ผู้ชำระ บัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือ จัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

25. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด

ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือหรือแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เฉพาะพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน อันมีผลกระทบต่อสิทธิ หน้าที่หรือความรับผิดชอบของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ อันรวมถึงการ เปลี่ยนแปลงคำนิยามใดๆ ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงให้ข้อตกลงในสัญญานี้เปลี่ยนไปตามข้อกำหนดดังกล่าว โดยคู่สัญญาจะถือปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ผู้จัดการฯ และทรัสต์จะดำเนินการเพื่อแก้ไข ข้อความในสัญญานี้ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดที่เปลี่ยนไปตามความเหมาะสม

26. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทฯ

ทราสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด
(มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธรณ จำกัด

ในฐานะผู้ก่อตั้งทราสตี

ในฐานะทราสตี

([กรรมการผู้มีอำนาจ])

([กรรมการผู้มีอำนาจ])

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

๙ สิงหาคม 2556

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

กสท. 59-75/56
13/8/56

ที่ กสท.จท. 2752/2556 เรื่อง การขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามหนังสือบริษัทท่านที่ กทร. 186/2556 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2556
ที่ กทร. 255/2556 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2556 ที่ กทร. 576/2556 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 และ
ที่ กทร. 693/2556 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2556 ขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ และได้เข้ามานำเสนอระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงานเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556 ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานพิจารณาแล้วให้ความเห็นชอบให้บริษัทท่านเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ
ผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 โดยมีกำหนด
ระยะเวลา 5 ปี คือ ตั้งแต่วันที่ ๙ สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ ๘ สิงหาคม 2561

ทั้งนี้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบข้างต้น หากบริษัทท่าน
ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ขอให้
บริษัทท่านยื่นคำขอเพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่
การให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

กสท
๑๓/๘/๕๖

ขอแสดงความนับถือ



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุน

โทรศัพท์ 0-2695-9530

โทรสาร 0-2695-9740

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ

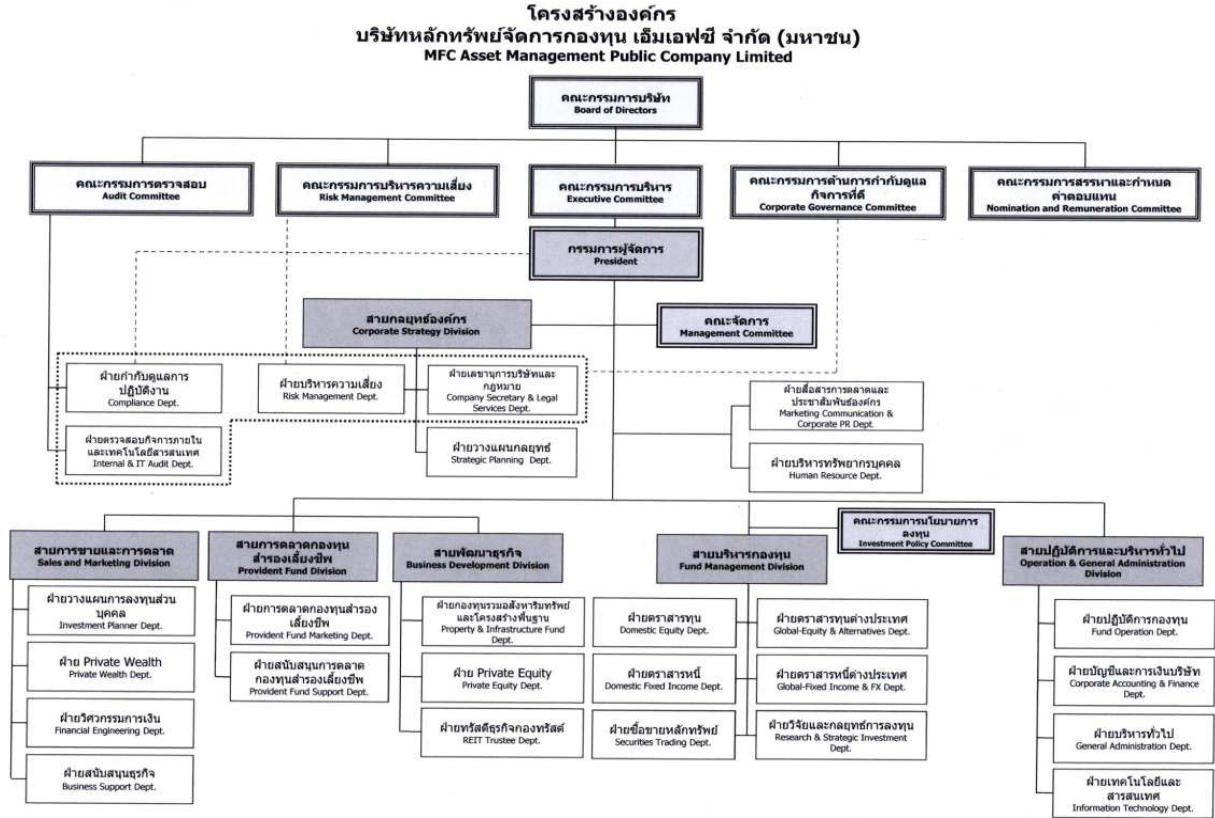
โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2558

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	29,903,500	24.92%
2	ธนาคารออมสิน	29,400,000	24.50%
3	กระทรวงการคลัง	20,000,000	16.67%
4	นายสอง วัชรศรีโรจน์	4,305,000	3.59%
5	กองทุนเปิดเบอร์ดีนโกรท	3,740,900	3.12%
6	BANK JULIUS BAER & CO. LTD, SINGAPORE	2,950,000	2.46%
7	กองทุนเปิดเบอร์ดีนหุ้นระยะยาว	2,494,200	2.08%
8	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, LONDON BRANCH	2,451,800	2.04%
9	ABN AMRO NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	2,138,700	1.78%
10	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE BRANCH	2,110,700	1.76%

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ



เอกสารแนบ 3
รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นพริสตี



ใบอนุญาตเลขที่ ท-0057-03

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทราสต์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดทุน พ.ศ. 2550
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธร จำกัด

ซึ่งจดทะเบียนเป็น บริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105535050244 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2535 ประกอบธุรกิจเป็นทราสต์

โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดทุน พ.ศ. 2550

ทั้งนี้ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2556

ออกให้ ณ วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2556

(นายอัครพร จารุจินดา)
ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เอกสารแนบ 4
รายละเอียดของทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก

รายละเอียดของทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก

ประเภท	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ชื่อทางการค้า	Anchorage Point Data Center (UK)
ที่ตั้ง	Unit C, Anchorage Point, Anchorage and Hope Lane, London SE7 7SQ United Kingdom
เลขที่หนังสือสิทธิ	TGL178193
เนื้อที่	ประมาณ 2,294 ตารางเมตร
การใช้งาน	ศูนย์คอมพิวเตอร์ (Data Center) ระดับ Teir III

รายละเอียดของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลัก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักจะเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม โดยการซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลัก
ทั้งนี้ รายละเอียดของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักมีดังต่อไปนี้

ชื่อ	APUK Limited
เลขทะเบียน	57381
ประเภท	Non-cellular company
ประเทศที่จัดตั้ง	ดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกรินซีย์
สำนักงานจดทะเบียน	Anson Court, Les Route des Camps, St Martin, Guernsey GY4 6AD
หุ้นและทุน	<p>ทุนจดทะเบียน หุ้นสามัญจำนวน 21,232,191 หุ้น (จำนวนหุ้นอาจเปลี่ยนแปลงตามอัตราแลกเปลี่ยน) มูลค่าหุ้นละ US\$ 1.00 แบ่งออกเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> • หุ้นสามัญจำนวน 17,880,081 หุ้น มูลค่าหุ้นละ US\$ 1.00 ชำระเต็มจำนวน • หุ้นสามัญจำนวน 3,352,110 หุ้น (จำนวนหุ้นอาจเปลี่ยนแปลงตามอัตราแลกเปลี่ยน) มูลค่าหุ้นละ US\$ 1.00 ยังไม่ได้ชำระค่าหุ้น

เอกสารแนบ 5
ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิ หรือใบหน่วยทรัพย์สิน

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ

บาท

Par Value of

Baht Each

ใบทรัสต์

Trust Certificate

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล
(MFC Industrial Real Estate Investment Trust: MIT)

จัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

MFC Asset Management Public Company Limited

เลขที่ 199 อาคารคอคดล์มันทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทร. 0-2649-2000

No.199, Ground Floor & 21st – 23rd Floor, Ratchadapisek Road, Klongtoey Sub-District, Klongtoey District, Bangkok 10110 Tel. +66-2649-2000

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด ที่อยู่: เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2659-8888

Trustee ONE Asset Management Limited Address: No. 989, 24th Floor, Siam Tower, Rama 1 Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok 10330 Tel. +66-2659-8888

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

Name of the Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

Trust Unitholder Registration No.

จำนวนหน่วย

No. of Units

เลขที่ใบสำคัญ

Certificate No.

วันที่ออกใบสำคัญ

Date of Issuance

นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ

Authorized Registrar

โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.	<p>1. ผู้ลงทะเบียนรับโอนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะรับโอนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์หน่วยทรัสต์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด/ The transferee of the trust units who wishes to have ownership of trust units transferred to its name must prepare the form designated by the registrar for this purpose.</p> <p>2. ผู้โอนและผู้รับหน่วยทรัสต์ ต้องลงลายมือชื่อสลักหลังการโอนไว้หลังใบทรัสต์นี้ หรือตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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.</p> <p>3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ หน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนกำหนด สามารถตรวจสอบได้ที่/http:// www.tsd.co.th Please see http:// www.tsd.co.th for the list of documents required to support your request for the transfer of trust units designated by the registrar.</p>	
ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) Signature of transferee (who desires to be registered as trust unitholders)	ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ (ถ้ามี) ประทับตรา นายทะเบียน Authorized signature(s) with the seal of the registrar (if any)
1	ชื่อ(ตัวบรรจง) สกุล ของผู้รับโอน- Full name of transferee in block letters ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง(In block letters)	
2	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letter)	
3	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letters)	
4	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letters)	
5	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letters)	
6	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letters)	

เอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/}	เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่า ทรัพย์สินรวม ^{2/}	ไม่เกินร้อยละ 12.975	
(1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการ ซื้อ เช่น จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปีและ/หรือ ตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดค่าที่พัก ค่าอาหาร ค่าใช้จ่าย ในการเดินทาง	ร้อยละ 0.45 ต่อปี ทั้งนี้ ขั้นต่ำจะเท่ากับ 2,400,000 บาทต่อปี ไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปี
(2) ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ร้อยละ 0.20 ต่อปี ทั้งนี้ ขั้นต่ำจะเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
(3) ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินใน ต่างประเทศ	ร้อยละ 0.025 ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับ โอนทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่น จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง การออกไปปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี และ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์	30,000 บาท	ครั้งละ 30,000 บาท ต่อ การตรวจตรา อสังหาริมทรัพย์ 1 ครั้ง (ไม่รวมค่าพาหนะและ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะเรียกเก็บตามจริง แต่ ไม่เกิน 300,000 บาทต่อ ครั้ง)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/}	เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
(4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ 0.50 ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของทรัสต์ (ถ้ามี)		
(5.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทรัสต์ เช่น ค่า ทนายความ ค่าจ้างวิศวกรตรวจสอบโครงสร้าง อาคารและ/หรือประเมินคุณภาพงาน ค่าจ้าง ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านสำหรับการบริหาร ทรัพย์สิน เป็นต้น	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี
(5.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญในแต่ละ ด้านที่นอกเหนือจากข้อ (5.1) เพื่อประกอบการ พิจารณาซื้อขาย (กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ เปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง)	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของ มูลค่าการซื้อขาย โอน หรือ เปลี่ยนมือของ อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละ ครั้ง
(6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน		
(6.1) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก	ไม่มีสำหรับการเสนอขาย ครั้งแรก	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ จำนวนเงินที่ระดมทุนได้
(6.2) กรณีที่มีการเพิ่มทุน	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ จำนวนเงินที่ระดมทุนได้ ในแต่ละครั้ง
(7) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ในการ เสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป)	ไม่มีสำหรับการเสนอขาย ครั้งแรก	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้
(8) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริม การขายของกองทรัสต์ สำหรับการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง	3 ล้านบาท	ไม่เกิน 3 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/}	เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
(9) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		
(9.1) ค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องใน การก่อตั้งกองทรัสต์	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องใน การดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี และตรวจสอบภายในของกองทรัสต์	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษา ภาษี	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.5) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์	ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ครั้งแรกนี้จะไม่มีการเรียก เก็บ	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินที่ลงทุนหรือ จำหน่าย ไป ซึ่ง อสังหาริมทรัพย์
(9.6) ค่าภาษี หรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการ ประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมินค่า ทรัพย์สิน	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบ กำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบท วิจัย	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/}	เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
(9.9) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายใน การจัดทำเว็บไซต์ เป็นต้น	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.10) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุมงาน ต่อเติม เปลี่ยนแปลง ซ่อมแซม ตกแต่งใหม่ ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อ ปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิ ทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์ ทั้งนี้ รวมถึงการซื้อใหม่ ซื้อทดแทนอุปกรณ์ต่างๆ เครื่องใช้อื่นใดที่จำเป็น ต่อการดำเนินธุรกิจหรือทำประการใดๆ เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะหา ผลประโยชน์ (สำหรับผู้รับเหมาหรือบุคคลอื่นที่ มิใช่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัยทรัพย์สินหลัก	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่ เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการ	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.13) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.14) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และ แบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/}	เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
(9.15) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงาน ประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.16) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่ง หนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศใน หนังสือพิมพ์รายวัน	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.17) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.18) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การ เพิ่มทุน และ/หรือการลดทุน	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(9.19) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสาร การลงบัญชีของทรัสต์	โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ : * ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง หากมีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

^{1/} อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) ที่กำหนดดังกล่าว สำหรับการดำเนินการของ
กองทรัสต์ในระยะเวลา 12 เดือนแรกเท่านั้น โดยประมาณการจากสถานการณ์ปกติ

^{2/} ประมาณการสำหรับปี พ.ศ. 2558 และไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่
เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์