

## เอกสารแนบ 1

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

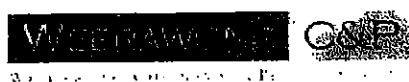
ระหว่าง

บริษัท ฉบับลิวเอชเอ เรสลิเดนท์ เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
(ผู้ก่อตั้งทรัสต์)

กับ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
(ทรัสต์)

วันที่ 8 ธันวาคม 2557




540 ชั้น 22 อาคารเมอริควิ  
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330

4  
WCP

## สารบัญ

1.	คำจำกัดความ.....	1
2.	การก่อตั้งทรัสต์.....	3
3.	หน่วยทรัสต์.....	6
4.	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์.....	6
5.	การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์.....	8
6.	ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	9
7.	การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ.....	10
8.	การลงทุนของกองทรัสต์.....	13
9.	การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์.....	19
10.	การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์.....	19
11.	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ.....	21
12.	การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	23
13.	การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์.....	24
14.	การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์.....	24
15.	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	26
16.	การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	28
17.	การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	32
18.	ทรัสต์.....	33
19.	ผู้จัดการกองทรัสต์.....	47
20.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	56
21.	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา.....	57
22.	การเลิกกองทรัสต์.....	58
23.	การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด.....	58
24.	ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์.....	59
25.	ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้.....	59
เอกสารแนบ 1		
	รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์.....	61
เอกสารแนบ 2		
	รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ.....	62
เอกสารแนบ 3		
	รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์.....	64
เอกสารแนบ 4		
	บัญชีทรัพย์สิน.....	65
เอกสารแนบ 5		
	ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิ หรือใบหน่วยทรัสต์.....	67
เอกสารแนบ 6		
	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	69

wep 

**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)**

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ระหว่าง

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท") เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ในฐานะทรัสต์

โดยที่

- ก. บริษัทฯ ประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรียกว่า "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust) " ชื่อย่อ WHART
- ข. บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- ค. ทรัสต์ ตกลงที่จะดำเนินการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และ
- ง. บริษัทฯ และทรัสต์ได้ตกลงเข้าทำสัญญานี้โดยมีเนื้อความและสาระสำคัญเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ประกาศ สร. 26/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) รวมทั้งประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกตามกฎหมายดังกล่าวและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง)

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความและความหมายดังต่อไปนี้

"กองทรัสต์" หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: WHART)

"การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป" (General Mandate) หมายความว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่เสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

"กลุ่มบุคคลเดียวกัน" หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555

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

WCP

9



"ค่าเช่า" หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงค่าบริการส่วนกลาง (Common Area Management Fee) และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค และ/หรือ การให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

"ตลาดหลักทรัพย์สิน" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

"ทรัพย์สินหลัก" หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม

"ทรัพย์สินอื่น" หมายความว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555

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

"ทุนชำระแล้ว" หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

"บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน" หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

"ประกาศ กข. 1/2553" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์สินและตลาดหลักทรัพย์สิน ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ กร. 14/2555" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์สินและตลาดหลักทรัพย์สิน ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ ทจ. 49/2555" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ สช. 29/2555" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์สินและตลาดหลักทรัพย์สิน ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ สร. 26/2555" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์สินและตลาดหลักทรัพย์สิน ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการระดมและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ สร. 27/2557" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์สินและตลาดหลักทรัพย์สิน ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ผู้จัดการกองทรัสต์" หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

"ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

WCP 4

"พระราชบัญญัติทรัสต์" หมายความว่า พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"พระราชบัญญัติหลักทรัพย์" หมายความว่า พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์" หมายความว่า บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

"สำนักงาน ก.ล.ด." หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"หน่วยทรัสต์" หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

"อสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

## 2. การก่อตั้งทรัสต์

### 2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ ฟรีมีเยม โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART เป็นกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์

การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา โดยมิชอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีไม่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและ เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 2.2 ชื่อ อายุ ประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

#### 2.2.1 ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญานี้ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ ฟรีมีเยม โกรท และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

WGP

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับจัดคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 2.2.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีจกซ้ำ

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์จะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศตามเอกสารแนบ 1) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฏหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

WCP

4

### 2.3 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 หมายเลขโทรศัพท์ 0-2763-3159 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 ตามกฎหมายไทย และเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้นร้อยละเก้าสิบเก้าจุดเก้าเก้า (99.99) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ปรากฏตามเอกสารแนบ 2)

บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

### 2.4 ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 หมายเลขโทรศัพท์ 0-2673-3999 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัท จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ตามกฎหมายไทย ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)

ทรัสต์ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา หน้าที่หลักของทรัสต์เกี่ยวกับกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มีระบบงานเพื่อดำเนินการดังกล่าวโดยเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

### 2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

WAP

2.6 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.7 ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ("ทรัพย์สินเริ่มต้น") บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อใช้ในการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.1 โดยรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้เงินประกอบการเข้าร่วมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2.8 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นวันที่ได้ทำสัญญานี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์

3. หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ คือ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละสิบ (10) บาท หน่วยทรัสต์ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน สามร้อยสิบล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่น (310,790,000) หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน สามหมื่นหนึ่งร้อยเจ็ดล้านเก้าแสน (3,107,900,000) บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้

4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

4.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

4.1.1 กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้

โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ ข้อกำหนดในสัญญา

- 4.1.2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 4.1.3 การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเดิม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น
- 4.1.4 การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน
- 4.1.5 หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหลีกเลี่ยงในวาระที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์
- 4.1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้าวัน (45) นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น

#### 4.2 เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 4.2.1 เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม
- 4.2.2 เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้ให้ผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.3 เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.4 เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 4.2.5 เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน

#### 4.3 กระบวนการเพิ่มทุน

- 4.3.1 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 4.3.2 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

WCP

(1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

(2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 แห่งสัญญา และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12 แห่งสัญญา

4.3.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

## 5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

### 5.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

### 5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

5.2.1 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่หลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.2 กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

5.2.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14.1 แห่งสัญญา

5.2.4 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

### 5.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว

5.3.1 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

WOP

4

5.3.2 กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุการณ์ที่ระบุในข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 หรือข้อ 5.2.3 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 6.1 การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 6.2 การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 6.3 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาตามสถานะเงินสด ค่าใช้จ่าย และค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
- 6.4 ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาไปโนทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3
- 6.5 การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาด แต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อोनทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- 6.6 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- 6.7 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้อธิเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- 6.8 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14 แห่งสัญญานี้
- 6.9 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้
- 6.10 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตาม

NCP

4



หลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศ อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

6.11 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7. แห่ง สัญญานี้

6.12 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

6.12.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

6.12.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน สัญญานี้ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายและประกาศ หลักเกณฑ์หรือ ข้อบังคับ ของสำนักงาน ก.ล.ด. และ คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ จะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไป กว่าที่กฎหมายกำหนด

6.12.3 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่ง สัญญานี้

7. การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

7.1 การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

7.1.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับ อนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ ในกรณีที่ทรัสต์ เป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เอง ให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด ทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และใน กรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมาย ดำเนินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามประกาศ กว. 14/2555 หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด และสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์ รับฝากหลักทรัพย์แล้ว

7.1.2 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดทั่วไป

(ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

(ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์

(ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน ในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มีสัญชาติต่างดาว สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์และ กลุ่มบุคคลเดียวกัน และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครอง หน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน

WCP

4

ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.  
ประกาศกำหนด

(2) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย

- (ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
- (จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

7.1.3 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.1.4 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มีการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

7.1.5 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัญญาให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเหล่านั้นไว้ให้ชัดเจน

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 5

7.1.6 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

W09

## 7.2 การโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

### 7.2.1 การโอนหน่วยทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 7.2.2 แห่งสัญญา ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

#### (1) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะให้อำนาจของทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้นับบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในกรณีนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับความร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้อำนาจของหน่วยทรัสต์ใหม่ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยานอย่างน้อยหนึ่ง (1) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น หรือทั้งแนวนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในกรณีนี้ หากทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมายและตามสัญญา ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ และให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

#### (2) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์

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

### 7.2.2 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างจากผู้ออกหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ และ
- (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

WOP

9

## 8. การลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

### 8.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

#### 8.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจ ส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็น ประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นด้วย
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มี หน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ กองทรัสต์ด้วย

W/P



- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญา และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

#### 8.1.3 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

#### 8.1.4 วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
  - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และการผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบถามความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบถามด้วย
  - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบถามทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1 แห่งสัญญา
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่

not

อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

• ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

• กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

๙๐๙

๙

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญา
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญา และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญา โดยขลุยม
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิให้แก่เจ้าของเดิม

8.2 นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

8.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

โดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อ 8.2.1(6) นี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

WOP

4



- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือ กองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงาน กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- 8.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 8.2.3 ในกรณีที่ถูกละเมิดตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนชนิดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

not

4

- 8.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 8.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประโยชน์ประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 8.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

## 9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- 9.1 กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 9.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 9.3 ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถสืบสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 9.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 9.5 ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- 9.6 ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญานี้

## 10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

- 10.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- 10.1.1 กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

Wpp

- 10.1.2 กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.1.3 กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดจำหน่ายประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.4 กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดจำหน่ายประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.5 กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 10.1.6 เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 10.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
- 10.2.1 การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 10.2.2 การออกตราสารหรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 10.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
- 10.3.1 ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 10.3.2 ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งสุดท้ายที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 10.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
- 10.4.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ พ.จ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- 10.4.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

WCP

P

## 10.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

10.5.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป

10.5.2 ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.5.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากเป็นการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว หรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

10.5.4 กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.3 หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

## 10.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

## 11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

### 11.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

11.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

11.1.2 การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง

11.1.3 ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนผู้ถือหุ้นทรัสต์

(1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี

WCP

- (2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเดิมรูปแบบครั้งล่าสุด
- (3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

11.1.4 มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเดิมรูปแบบครั้งล่าสุด

## 11.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

### 11.2.1 หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ให้ใช้ราคาดังต่อไปนี้ ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
  - (ก) ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาดังแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณ
  - การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย
  - (ข) ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด ในกรณีที่ เป็นทรัพย์สินอื่นนอกจาก (ก)
- (2) ให้ใช้ตัวเลขศัณยดังต่อไปนี้
  - (ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขศัณยสอง (2) ตำแหน่งและปิดเศษศัณยตามหลักสากล
  - (ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขศัณยห้า (5) ตำแหน่งและปิดเศษศัณยตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขศัณยสี่ (4) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้า (5) ที่

WCP

9

ในกรณีที่มิใช่ผลจากการบิดเบือนตามวรรคหนึ่ง ให้นำเสนอนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินใน  
กองทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ  
ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.2 นี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่น  
ใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ  
และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่  
ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบ  
ทานการประเมินค่าครั้งสุดท้ายเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของ  
กองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริง ของทรัพย์สินหลัก  
(อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และ  
เงื่อนไขดังต่อไปนี้

12.1 ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญา

12.2 ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ  
กองทรัสต์อื่น นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการ  
เกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

12.2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

12.2.2 ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03)  
ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ  
(Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

12.2.3 ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ห้าสิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่า  
ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่  
น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตาม  
มูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหา  
รายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

12.3 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้  
แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์  
หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาที่โดยอนุโลม และในกรณีที่  
เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน  
อิสระเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

WCP

4

13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์
- 13.1 ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 13.2 เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
- 13.2.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 13.2.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมที่สุด ผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- 13.2.3 มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นั้น
- 13.3 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.2.3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
- 14.2 ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญาให้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ โดยการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนเป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ จนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกองทรัสต์หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่หน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการชดเชยค่าปรับหรือความเสียหายดังกล่าวต่อกองทรัสต์ หรือต่อหน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ได้รับความเสียหายโดยตรง แล้วแต่กรณี
- 14.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
- 14.3.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และทรัสต์ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

- 14.3.2 งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดี ภายในสอง (2) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็นสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.3.3 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดี ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.3.4 รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดี ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชี กำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทาน แล้ว และงบการเงินประจำงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตามข้อ 14.3.1 และ ข้อ 14.3.2 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำเสนอตามรายละเอียดที่กำหนดไว้โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำเสนอให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

- 14.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดีภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ
- 14.5 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดีภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.5.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ
- 14.5.2 วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 14.5.3 วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 14.5.4 วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 14.5.5 ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.5.6 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.6 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าว

web



ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

14.6.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

14.6.2 ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

14.7 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

14.7.1 เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์

14.7.2 เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

14.8 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

## 15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

15.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ หมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และการผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)

15.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีขาดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

15.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

15.3.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

WCP

47

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

15.3.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์หนึ่งสตางค์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่มีสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.4 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

15.4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ

15.4.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละสิบ (10) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา

WCP

- 15.4.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 15.4.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

## 16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 16.1 วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

### 16.2 เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 16.2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 16.2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.5.3
- 16.2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- 16.2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 16.2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 16.2.6 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 16.2.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- 16.2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 16.2.9 การเลิกกองทรัสต์
- 16.2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

### 16.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

W๑๑

- 16.3.1 การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 16.3.2 การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มีไปการประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.4 แห่งสัญญา

#### 16.4 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุดatum ที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา และ/หรือ ทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (2) แห่งสัญญาแล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

#### 16.5 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์เข้าร่วมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวน

NCP

4

หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วยังไม่ถึง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานขอจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

#### 16.6 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

wcp

4

16.7 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

16.8 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาที่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

16.8.1 ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

WCP

17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

17.1 ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

17.1.1 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และ อัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี

17.1.2 กรณีเพื่อสงวนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสงวนทรัพย์สินนั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้ไม่ให้เกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ดังนั้น บริษัทฯ จึงจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างตัวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

17.1.3 ในกรณีที่บุคคลใดถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.1 หรือ ข้อ 17.1.2 แห่งสัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
- (3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) หรือเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) สำหรับผู้ลงทุนต่างตัว ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

17.2 ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่น

17.3 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

W09

4

- 17.3.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สร. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
- 17.3.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
18. ทรัสต์
- 18.1 การแต่งตั้งทรัสต์และคำตอบแทนทรัสต์
- 18.1.1 การแต่งตั้งทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ได้รับแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามสัญญา การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือการแต่งตั้งทรัสต์เพิ่มเติม หรือการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แทนรายเดิมที่ลาออกหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม จะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6) แห่งสัญญาเท่านั้น การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาหรือการเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายได้สำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 18.1.2 คำตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์
- คำตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 แห่งสัญญา
- 18.2 สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์
- ภายใต้บังคับแห่งสัญญา ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มียุติสิทธิในทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555
- อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้
- สิทธิ
- 18.2.1 นอกเหนือจากคำตอบแทนของทรัสต์ตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17 แห่งสัญญา
- 18.2.2 การมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์
- การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (1) การทำธุรกรรมที่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเชิงทรัสต์
  - (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจึงมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
  - (3) ทรัสต์อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้ดำเนินการได้



- (4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

เมื่อทรัสต์มีมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กช. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

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

ทรัสต์สามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าวทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
  - (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
  - (ค) ทรัสต์รายอื่น
  - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่
- (2) การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

#### 18.2.3 ทรัสต์สามารถให้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

- (1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญานี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

WCP

4

- (2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูล จากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจ สอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
- (3) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
- (4) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะให้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรือละเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้ โดยได้ให้ความระมัดระวังเกี่ยวผู้วิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใด ๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ตนได้รับ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเหล่านั้น

- 18.2.4 การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสต์ในการดำเนินการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญาฉบับนี้ และหรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้

18.2.5 สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์

- (1) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษา กฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดเชยตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดชอบใด ๆ อัน ทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญาฉบับนี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดเชยความเสียหายและการรับผิดชอบได้ตามข้อนี้ ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการละเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

WOP

- (2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ย่อมเป็น นุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือ กองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มิ ความสำเร็จจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืน แก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- (3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ให้มี ผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์

### หน้าที่

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังยิ่งยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดย ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไป ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาว่า วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้ เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณา เห็นสมควร

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งแผนการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการ กระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การ เปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ คณะกรรมการ ก.ล.ด.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของ คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

#### 18.2.6 หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ด. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจ ดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 18.2.9 (8)
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

Wcl

9

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
  - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสได้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- (จ) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

#### 18.2.7 หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญา ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

#### 18.2.8 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
  - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

109

4

- (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ชอบมิติ ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.2.2 และ 18.2.6 แห่งสัญญานี้
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.1 และ 7.2 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (7) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.1.6 แห่งสัญญานี้
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายสลับเปลี่ยน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- (9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่

ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าสำหรับทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

- (11) ทรัสต์อาจก่อหนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อป้องกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญา และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำนวน และจัดสรรทรัพย์สินโดยต้องชำระสถานะหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์
- (14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก้นที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. และต้องมีใบกรรมกร พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์
- (15) ให้ทรัสต์ตั้งเงินการไว้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

#### 18.2.9 หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญา สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับ

มอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

- (3) ความคุ้มครองแก่การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ความคุ้มครองให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระก่อกวนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญา หรือ กฎหมาย หลักเกณฑ์กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
- (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ข) ดำเนินการแก้ไข ชดเชย หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ชดเชย หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อกวนหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

wee 4

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาฯ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก่ใจ หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

#### 18.2.10 หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสหสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
- (4) แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์หรือการขาดความเป็นอิสระของทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน หรือภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้ทรัสต์ลาออก และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.4.3 แห่งสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.6.1 แห่งสัญญานี้

#### ความรับผิดชอบ

#### 18.2.11 ความรับผิดชอบของทรัสต์

- (1) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีสุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในข้อนี้

- (2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่ออย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้

WCP



ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

- (3) ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง

#### 18.2.12 การจำกัดความรับผิดของทรัสต์

- (1) ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญานี้ซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามข้อ 18.2.5 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ โดยเฉพาะ โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้
- (2) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีส่วนบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ใน (4) ของข้อนี้
- (3) ในการโอนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใด ๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์ไม่ต้องรับผิด หากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสต์อาจ เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ซึ่งผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น
- (4) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนของสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับ

การบริหารเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของ ทรัสดี หรือ เหตุอื่นใดที่ทรัสดีไม่สามารถควบคุมได้

- (5) ทรัสดีไม่จำเป็นต้องกระทำการใด ๆ ที่จะเป็นเหตุให้ทรัสดีต้องจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสดี (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสดี) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นใด ๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญาของทรัสดี

### 18.3 การชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสดี

18.3.1 ให้ทรัสดีมีสิทธิได้รับเงินชดเชยความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสดีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษาภาษาดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดเชยตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทนายความของทรัสดีสำหรับความรับผิดชอบใด ๆ อันทรัสดีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสดีได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสดีอย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญา นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสดีตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสดี

18.3.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสดี เงินชดเชยความเสียหายและการรับผิดชอบใด ๆ ตามข้อ 18.3.1 นี้ให้รวมถึงความรับผิดชอบเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสดีได้มอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสดีด้วย 18.3.3 เงินชดเชยความเสียหายตามข้อ 18.3.1 นี้

- (1) เป็นเงินที่ทรัสดีพึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดเชยความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสดีมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสดีพ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสดีของกองทรัสดี

### 18.4 การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงทรัสดี

#### 18.4.1 การแต่งตั้งทรัสดี

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสดี การแต่งตั้งทรัสดีรายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสดีเท่านั้น

#### 18.4.2 เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสดี

- (1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสดี
- (ก) ทรัสดีลาออกจากการเป็นทรัสดีของกองทรัสดี
- (ข) ทรัสดีถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือล้มละลายบุคคล
- (ค) ทรัสดีเลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี

WCP

4

- (ง) ทรรศน์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรรศน์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรรศน์
- (จ) ผู้ถือหน่วยทรรศน์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรรศน์ เมื่อปรากฏว่าทรรศน์มิได้จัดการกองทรรศน์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรรศน์ หรือกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการอันเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติทรรศน์ หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดลหุโทษ และทรรศน์ไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้ล้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรรศน์แจ้งให้ทรรศน์ทราบถึงเหตุดังกล่าว
- (ฉ) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรรศน์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรรศน์หรือทรรศน์ขาดความเป็นอิสระซึ่งไม่อาจแก้ไขให้ล้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน และทรรศน์ไม่ลาออกจากความเป็นทรรศน์
- (2) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรรศน์
- (ก) ในกรณีทรรศน์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ก) ของข้อนี้ ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรรศน์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.4.3 แห่งสัญญา
- (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรรศน์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ข) และ (ค) ของข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรรศน์มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรรศน์เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่าทรรศน์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรรศน์
- (ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรรศน์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (ฉ) ของข้อนี้ ให้ทรรศน์รายเดิมทำหน้าที่ที่รับผิดชอบไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรรศน์เพื่อมิให้กองทรรศน์เสียหาย เสียหาย หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรรศน์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรรศน์
- (ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรรศน์ ให้ผู้จัดการกองทรรศน์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรรศน์โดยเร็วและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นทรรศน์รายใหม่เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรรศน์พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรรศน์รายเดิม หรือผู้ถือหน่วยทรรศน์ ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรรศน์รายใหม่
- (จ) ในกรณีที่มิเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรรศน์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรรศน์รายใหม่เพราะเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรรศน์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรรศน์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรรศน์ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรรศน์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้

WCP

4

(3) ผลของการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน

(ก) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป

(ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสต์รายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

(ค) เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน(3) (ข) ของข้อนี้ ให้ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม

นอกจากนี้ ทรัสต์รายใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสต์รายเดิมว่า ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมแล้ว

18.4.3 การลาออกของทรัสต์

(1) หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้ทรัสต์ต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของทรัสต์ให้มีผลเมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ โดยให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไปจนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(2) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์หรือทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ ซึ่งไม่อาจแก้ไขได้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบ (90) วัน ทรัสต์จะลาออกจากการเป็นทรัสต์ โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่ง (1) เดือน

หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ พร้อมทั้งเสนอผู้ที่จะทำหน้าที่เป็นทรัสต์รายใหม่ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติเห็นชอบ เพื่อแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีนี้ ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา คัดเลือกและแต่งตั้งเป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ด้วย และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้

WCP

4

เป็นทรัพย์สินใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ทรัพย์สินเดิม ในการนี้ให้ทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัสต์หารือร่วมกัน โดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัพย์สินใหม่ของกองทรัสต์ โดยทรัพย์สินใหม่นี้จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญากับทรัพย์สินเดิมและผู้จัดการกองทรัสต์

หากพ้นกำหนดระยะเวลาสาม (3) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัพย์สินเดิมแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ได้ ให้ทรัพย์สินมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัพย์สินคัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัพย์สินใหม่

#### 18.5 การถอดถอนทรัพย์สิน

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 16 แห่งสัญญาฯ อาจถอดถอนทรัพย์สินได้ เมื่อปรากฏว่าทรัพย์สินได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัพย์สิน หรือกระทำการ หรือละเว้นกระทำการ อันเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดลหุโทษ

#### 18.6 ความเป็นอิสระของทรัพย์สินและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

##### 18.6.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัพย์สินขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ได้

##### (1) มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว
- (ข) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัพย์สิน เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัพย์สินดังกล่าว
- (ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัพย์สินเป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัพย์สินเป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
- (จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

##### (2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ว่า ทรัพย์สินขาดความเป็นอิสระตามข้อนี้ ให้ทรัพย์สินแจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัพย์สินสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

not 9

18.6.2 ทรัสตีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ มิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามข้อ 13 แห่งสัญญาฯ และประกาศ สร. 27/2557

18.6.3 ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสตีต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสตีต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงให้เห็นว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้อหรือขายทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Dilligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

## 19. ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1 การแต่งตั้งและคำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

### การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ตกลงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

### คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับคำตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ โดยอัตราค่าตอบแทนปรากฏตามเอกสารแนบ 6 ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

### สิทธิ

19.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

NOT

## หน้าที่

19.2.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

19.2.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการค้าเงินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่สามารถส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

19.2.4 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555 และแนวปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

WCF

4

19.2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และก่อภาวะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาได้ระบุไว้
- (2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญา
- (3) หน้าที่การจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
  - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
    - การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
    - การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว หมายความว่าความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา
- (6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

WOP



- (ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญา หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย

- (ก) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริหาร บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

และจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่า เพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำ สัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัสต์ รวมถึง บริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่ง คำธรรมเนียมและภาษีโรงเรียนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มี หน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ใน การจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ใน โครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามแบบ แสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ รวมทั้งเอกสาร หลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย สามารถ ตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการ กองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร หรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับ มอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็น ระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการ กองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

(ค) การตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริม การขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการ ดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไป ตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

Wof

4

- (ง) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก๊ส และ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า
- (จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6
- (ฉ) บรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6
- (10) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจาก (9) ของข้อนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555
- (11) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปแบบแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

#### ความรับผิด

- 19.2.6 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่ขึ้นจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 19.2.7 ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังอย่างผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายบุคคล และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

ในกรณีนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายบุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายบุคคล เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายบุคคลได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

WCP 4

## 19.3 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

### 19.3.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.3 แห่งสัญญา
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
  - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
  - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. ตั้งเงื่อนไขการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

### 19.3.2 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการ

WCP

กองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอน ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจน ประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการ กองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึง การลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

#### 19.3.3 การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการ เผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความ ช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยใน ระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ ตามสัญญานี้

#### 19.3.4 การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความ จำเป็นเพื่อป้องกัน ชั่วร้าย หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือ หน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.2.9 (8) แห่งสัญญานี้

#### 19.3.5 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญานี้ ข้อคำต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เว้นแต่สัญญา จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

"ข้อมูลที่เป็นความลับ" หมายความว่า บรรดาข้อมูลที่มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นเจ้าของและเป็นข้อมูลที่เป็น ความลับ และข้อมูลของกองทรัสต์ และ/หรือของลูกค้ายุติปัจจุบันของกองทรัสต์ หรือข้อมูลซึ่งโดยลักษณะ ของข้อมูลนั้นควรถือได้ว่าเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) ข้อความที่เป็นความลับนั้น ๆ ความลับทางการค้า ความรู้แห่งวิธีการ (know-how) กลยุทธ์ แนวความคิด การดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับการ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ รายชื่อลูกค้า แผนงาน โอกาสทางการตลาดและการดำเนินการธุรกิจต่าง ๆ ไม่ว่า จะเป็นข้อมูลที่ได้รับโดยทางวาจา ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ที่บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือใน รูปแบบอื่น

wcp 4

"การชักชวน (Solicitation)" หมายความว่า การกระทำใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเองหรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือในนามของบุคคลอื่น และไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเองหรือของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น (ไม่ว่าในฐานะกรรมการ ผู้ถือหุ้น หุ้นส่วน ที่ปรึกษา ตัวแทน หรือ ฐานอื่นใด) ซึ่งเป็นการชักชวน จูงใจ โฆษณา หรือพยายามจะชักชวน จูงใจ หรือ โฆษณา หรือ การกระทำอื่นใด ๆ ที่เป็นการนำเสนอข้อมูลที่มีผลทางธุรกิจ

"ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ" หมายความว่า การทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงเหตุการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือคู่สัญญาที่มีภาระหน้าที่ต้องปฏิบัติต่ออีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อธุรกรรมหรือการทำรายการดังกล่าวคิดคำนวณเป็นมูลค่าได้ตั้งแต่ร้อยละสาม (3) ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้จัดการกองทรัสต์หรือตั้งแต่สิบล้าน (20,000,000) บาท ขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าว ให้นับรวมขนาดของธุรกรรมหรือรายการที่เกิดขึ้นในระหว่างหก (6) เดือนก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลกลุ่มเดียวกัน

"ลูกค้าปัจจุบัน" หมายความว่า บุคคลใด ๆ ที่เป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นโดยรวมน
- (2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง หน้าที่ไม่ข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ติดต่о หรือดำเนินการใด ๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์และมีลักษณะทรัพย์สินที่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ห้ามลูกค้าปัจจุบันที่ประสงค์จะมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์เอง ในกรณีมีข้อสงสัยให้ทรัสต์มีสิทธิร้องขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงหลักฐานเพื่อพิสูจน์เจตนาดังกล่าวของลูกค้าปัจจุบันเป็นลายลักษณ์อักษรได้
- (3) เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกด้วยอำนาจหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง

WOP

บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เป็นระยะเวลาสอง (2) ปีนับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

- (4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา

เพื่อประโยชน์ในการตีความกรณีมีข้อสงสัย ข้อสัญญานี้ไม่ใช้บังคับกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

#### 19.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

19.4.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555

19.4.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์ขึ้นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 3 ของประกาศ พ.ร.บ. 49/2555

#### 20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

##### 20.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 6

ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราว ซึ่งแตกต่างหากออกจากสัญญานี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง

##### 20.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

###### 20.2.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แก่

- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

WCE 4

(4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ

(ก) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายทรัพย์สินกับนายทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัพย์สิน และ/หรือ นายทะเบียนทรัพย์สินกำหนด

(ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินขอให้ผู้จัดการกองทรัพย์สิน หรือนายทะเบียนทรัพย์สินดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดที่นำส่งเสียด้วยกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง

20.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

20.3.1 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 และข้อ 20.2 แห่งสัญญาฯ หากจะเป็นผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์สินเพื่อลงมติเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาฯ

20.3.2 กรณีที่ผู้จัดการกองทรัพย์สินจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย ผู้จัดการกองทรัพย์สินจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัพย์สินและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัพย์สิน ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัพย์สินจะต้องแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายนั้น

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

21.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัพย์สิน และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

21.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัพย์สินต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.8.2 (7) แห่งสัญญาฯ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน

21.3 กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน

21.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำสอนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฯ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฯ นี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน

21.5 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัพย์สินและผู้ถือหน่วยทรัพย์สินมากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัพย์สินโดยรวม และทำให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินได้ประโยชน์



ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้น ทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาเป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่ เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการของทรัสต์เกินสมควร หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการของทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการของทรัสต์

## 22. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

- 22.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย
- 22.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการของทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- 22.3 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการของทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่มีการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติ จากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์
- 22.4 เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้
- 22.5 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา

ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับเงินคืนเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิก กองทรัสต์แล้วเท่านั้น

## 23. การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้น ทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับหรือ เกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และ ค่าตอบแทนทรัสต์
- (4) หนี้ย่ำอื่น

W๑๑ ๑

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้ ทรัสต์ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้ทรัสต์จัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีเป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

24. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่จำด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาดกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาดกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

25. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้

ในกรณีที่มิข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญานี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญานี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

-คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป-

WHP

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้ โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ [ลายมือชื่อ]  
(นายกำธร ตัญญี)  
กรรมการผู้มีอำนาจ



ลงชื่อ 9  
(นายปิยะพงศ์ พินธุประภา)  
กรรมการผู้มีอำนาจ

ลงชื่อ Thitiporn C. พยาน  
(นางสาวฐิติพร ราชวงษ์)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ [ลายมือชื่อ] พยาน  
(วิภา ฤทธิรักษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย

ลงชื่อ [ลายมือชื่อ]  
(นายจรงค์ รัตนเพียร)  
กรรมการผู้มีอำนาจ



ลงชื่อ [ลายมือชื่อ]  
(นายพงศ์ทิพย์ นานาบุญกุล)  
กรรมการผู้มีอำนาจ

ลงชื่อ สุวิไล ภาสภัท พยาน  
(นายสุวิไล ภาสภัท)

ลงชื่อ วิวิธ เต็มสมบูรณ์ พยาน  
(นายวิวิธ เต็มสมบูรณ์)

เอกสารแนบ 1  
รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล  
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th  
โทร : 0-2695-9999  
แฟกซ์ : 0-2695-9660

๖ ตุลาคม 2557

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเอส เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่ กอต.จก. 1455/2557 เรื่อง การขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามหนังสือบริษัทท่านลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2557 วันที่ 8 พฤษภาคม 2557  
วันที่ 4 กรกฎาคม 2557 วันที่ 1 สิงหาคม 2557 วันที่ 15 สิงหาคม 2557 และวันที่ 11 กันยายน 2557  
ขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้นำเสนอระบบงาน  
ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงานเมื่อวันที่  
3 มิถุนายน 2557 ความละเอียดถี่ถ้วนแล้ว นั้น

สำนักงานพิจารณาแล้วให้ความเห็นชอบให้บริษัทท่านเป็นผู้จัดการกองทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ ที่ สท. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ  
ผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 โดยมีกำหนด  
ระยะเวลา 5 ปี คือ ตั้งแต่วันที่ ๖ ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ ๕ ตุลาคม 2562

ทั้งนี้ สำนักงานขอให้บริษัทท่านปฏิบัติตามระบบงานที่ยื่นไว้อย่างเคร่งครัด  
นอกจากนี้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบข้างต้น หากบริษัทท่านประสงค์จะ  
ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ขอให้บริษัทท่านยื่นคำขอ  
เพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่การให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตลาดสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

โทรศัพท์ 0-2695-9536

โทรสาร 0-2695-9745

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติงานที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

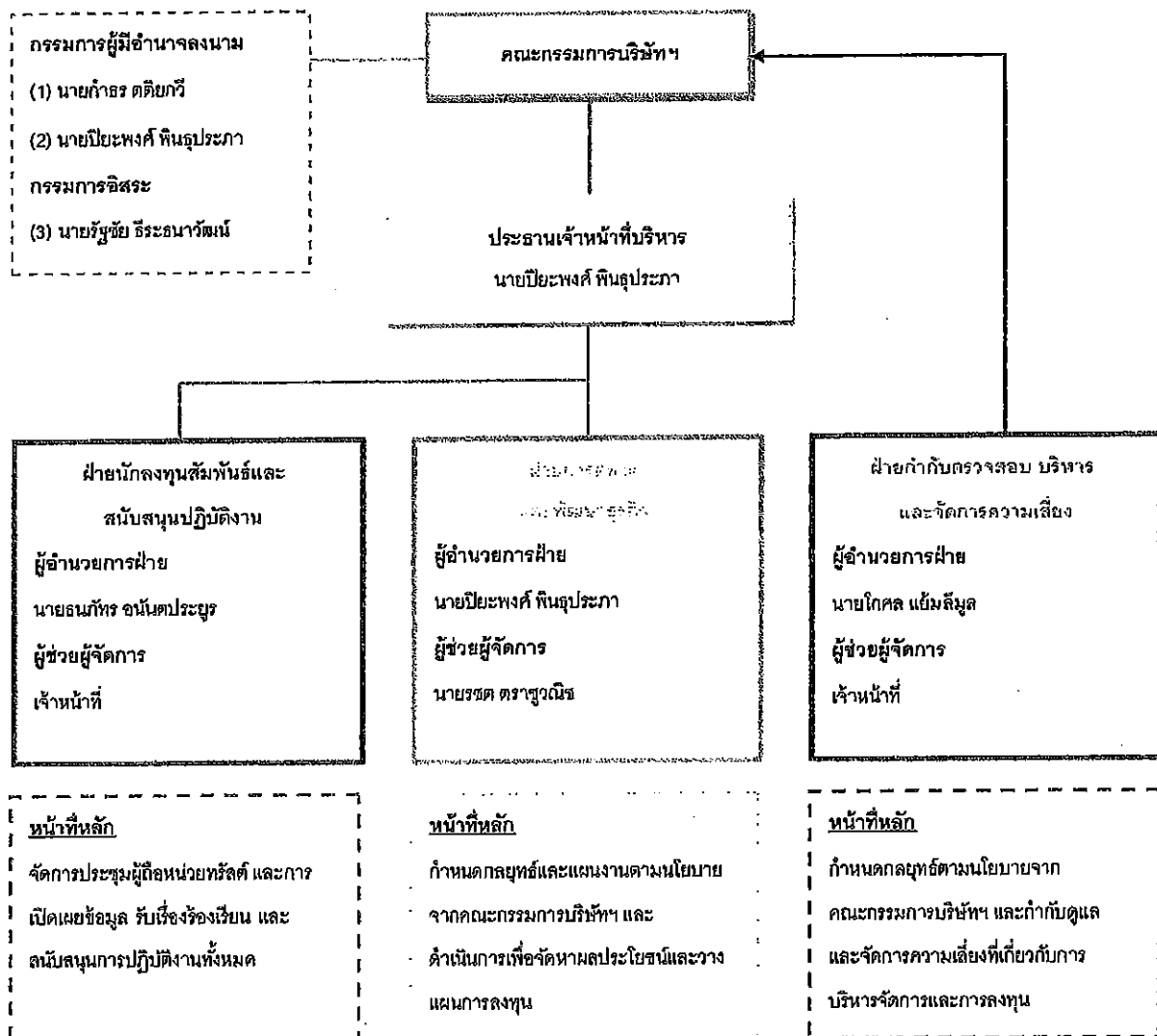
สรุปข้อมูลสำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นายกำธร ตติยกริ (ประธานกรรมการ) (2) นายปิยะพงศ์ พินธุประภา (กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) (3) นายรัฐชัย ชีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกำธร ตติยกริ และนายปิยะพงศ์ พินธุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

รายชื่อผู้ถือหุ้น

1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	จำนวน 99,997 หุ้น (หรือร้อยละ 99.99)
2. นายสมยศ อนันตประยูร	จำนวน 1 หุ้น (หรือร้อยละ 0.001)
3. นางจวีพร อนันตประยูร	จำนวน 1 หุ้น (หรือร้อยละ 0.001)
4. นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	จำนวน 1 หุ้น (หรือร้อยละ 0.001)

**โครงสร้างการจัดการ**





ใบอนุญาตเลขที่ ท-0021-01

## คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นพรต

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ซึ่งจดทะเบียนเป็น...บริษัทจำกัด...ทะเบียนเลขที่...01055553048487...ณ...กรุงเทพมหานคร...กระทรวงพาณิชย์...  
เมื่อวันที่...18 มิถุนายน 2555...ประกอบธุรกิจเป็นพรต

โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

พหุ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556

ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556

(นายอัคร จารุจินดา)  
ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

Wcy  
P

เอกสารแนบ 4  
บัญชีทรัพย์สิน

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
1	โครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์ กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	ตำบลคลองสาม ประเทศ อำเภอ ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139 เลขที่ดิน 18 หน้าสำรวจ 5599 เนื้อที่ 35 ไร่)</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น)</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ</li> </ul>	35,092.97	-
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 18)	ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 เลขที่ดิน 299 หน้าสำรวจ 306 เนื้อที่ 43 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 38919 เลขที่ดิน 298 หน้าสำรวจ 5678 เนื้อที่ 30 ไร่ 3 งาน 39 ตารางวา)</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้ารวม 7 หลัง ได้แก่               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง</li> <li>(2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง</li> <li>(3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง)</li> <li>(4) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง)</li> <li>(5) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า GH (นับเป็น 1 หลัง)</li> <li>(6) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า I</li> </ul> </li> </ul>	72,179.48	23,976.30

wcp

9



ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
			<p>1 หลัง และ</p> <p>(7) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า J</p> <p>1 หลัง</p> <p>กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารในโครงการ</p>		
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265 เลขที่ดิน 120 หน้าสำรวจ 1119 เนื้อที่ 53 ไร่ 15.8 ตารางวา โฉนดเลขที่ 8504 เลขที่ดิน 83 หน้าสำรวจ 1271 เนื้อที่ 10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา โฉนดเลขที่ 5533 เลขที่ดิน 853 หน้าสำรวจ 33128 เนื้อที่ 2 งาน 63.1 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 5534 เลขที่ดิน 76 หน้าสำรวจ 33129 เนื้อที่ 2 งาน 63 ตารางวา)</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน A B และ C จำนวนรวม 3 หลัง</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ</li> </ul>	59,835.00	50,641.04

WCF 4



โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate		
<p>1. ใบนี้ใช้เฉพาะกรณีโอนหุ้นสามัญเท่านั้น ไม่สามารถใช้โอนหุ้นพิเศษ หรือหุ้นที่มีสิทธิพิเศษ</p> <p>2. ใบนี้ใช้ได้เฉพาะกรณีโอนหุ้นสามัญเท่านั้น ไม่สามารถใช้โอนหุ้นพิเศษ หรือหุ้นที่มีสิทธิพิเศษ</p> <p>3. กรุณาตรวจสอบข้อมูลการโอนหุ้นกับข้อมูลการจดทะเบียนการโอนหุ้นของบริษัทจดทะเบียนไว้ที่ <a href="http://www.seo.or.th">www.seo.or.th</a></p> <p>4. กรุณาตรวจสอบข้อมูลการโอนหุ้นกับข้อมูลการจดทะเบียนการโอนหุ้นของบริษัทจดทะเบียนไว้ที่ <a href="http://www.seo.or.th">www.seo.or.th</a></p>		
ลงนามผู้โอน Signature of Transferor	ลงนามผู้รับโอน Signature of Transferee	ลงนามผู้จดทะเบียน Signature of Registrar
	ลงนามผู้โอน (Signature of Transferor)	
	ลงนามผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ลงนามผู้จดทะเบียน (Signature of Registrar)	
	ลงนามผู้โอน (Signature of Transferor)	
	ลงนามผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ลงนามผู้จดทะเบียน (Signature of Registrar)	
	ลงนามผู้โอน (Signature of Transferor)	
	ลงนามผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ลงนามผู้จดทะเบียน (Signature of Registrar)	
	ลงนามผู้โอน (Signature of Transferor)	
	ลงนามผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ลงนามผู้จดทะเบียน (Signature of Registrar)	
	ลงนามผู้โอน (Signature of Transferor)	
	ลงนามผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ลงนามผู้จดทะเบียน (Signature of Registrar)	

WCP

4

เอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์	ข้อมูลของกองทรัสต์			รายละเอียด	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการหักค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รายละเอียด
รวม	9.25%	-	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลการกองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน : "ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และ "ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของ	รายเดือน	-	-

4/20

9

คำอธิบายเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		รายละเอียดของเงื่อนไข			รวมค่า	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการชำระในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
		ทรัพย์สินหลักของทรัพย์สิน ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประมาณค่ารวมเป็นสมมติเฉพาะช่วงเวลาที่มีสิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและ				
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน			
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้น	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้น (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นดังกล่าว ได้รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็น	รายปี	ตามที่จ่ายจริง		ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นควบคุมงานก่อสร้าง)

คำอธิบายรายละเอียดค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ข้อมูลของโครงการ			รายละเอียด	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายใต้การควบคุมการรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		สำหรับสัญญา (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนได้แล้ว			พัฒนาหลังบริหารใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินที่มีได้มาจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
● ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรง	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-

คำใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่ใช่ผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การว่าจ้างพนักงานทำความสะอาด หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
- การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
- การเก็บ และกำจัดขยะ
- การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ ทั้งนี้ ไม่รวมถึง
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซื้อหรือของทรัพย์สินจากการจ้างงานตามปกติ
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
- การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่าง ๆ ที่มีความจำเป็นเพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง หลังคา) เป็นต้น

W/cp

คำอธิบายเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ข้อมูลของหน่วยธุรกิจ			ข้อควรพิจารณา	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการหักค่าธรรมเนียมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ข้อควรพิจารณา
สถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์					
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี และการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทุนโครงสร้างลงทุนในประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินทุนกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง

WCP

4

คำอธิบายรายการและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ข้อมูลของกองทรัพย์สิน				งบดุล	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการหักภาษีรวมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ยอดที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</li> </ul>	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</li> <li>(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น</li> </ul>	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-	
	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



คำอธิบายเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ข้อมูลของกองทุน				หมายเหตุ	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการหักค่าธรรมเนียมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คิดต่อหน่วยเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นของทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่ง หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้น นายพรศักดิ์ รวมถึงการลงประกาศ หนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมอื่น ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายพรศักดิ์เรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์ ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(7) ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศ	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	

คำอธิบาย	รายละเอียดของทรัพย์สิน				หมายเหตุ	
	เกณฑ์ % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเสียภาษี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รวมและระยะเวลาที่เสียภาษี	เกณฑ์ % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเสียภาษี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
คำอธิบายและค่าใช้จ่ายของ:						
สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง						
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวข้องกับภาคดำเนินการของหลักทรัพย์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัสต์ หรือการขายสิทธิของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหลักทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

Wop

คำอธิบายเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	รายละเอียดของทรัพย์สิน				ข้อควรระวัง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเสียภาษี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เสียภาษี	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการหักค่าธรรมเนียมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเสียภาษี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของ กองทรัสต์ เช่น ค่าขายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการ ขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ หรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอน หลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น						
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมและผู้สอบ บัญชีต่อการตรวจสอบปริมาณการงบกำไร ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เติมน ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณีย์ ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และ แบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

wcp

คำอธิบายเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ข้อตกลงของทั้งสองบริษัท				หมายเหตุ	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเสียกับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เสียกับ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการหักค่าธรรมเนียมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเสียกับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย						
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามพวงมาลัยหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสถานะของผู้ถือหุ้นรายหรือผู้จัดกิจการของทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายหรือผู้จัดกิจการโดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนโอนเจ้าของ ค่าจัด	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

W4p

77

คำอธิบายเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ข้อมูลอยู่กองทรัสต์			รายละเอียด	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการถือครองรวมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ทะเบียนแปลงที่ดินของ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนแปลงที่ดิน กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในกรณีการแก้ไขสัญญา เป็นต้น					
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านนิติของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ฟ้องหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนสำหรับผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ระหว่างการบริหารบัญชี	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

คำอธิบายเนียบและคำใช้จ่ายทั้งหมด	ข้อมูลโดยสังเขป			รายละเอียด	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	หมายเหตุ
คำอธิบายเนียบและคำใช้จ่ายทั้งหมด					อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์					
(24) คำภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่ยั่งยืน	ตามที่จ่ายจริง

WCP.

9

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

ระหว่าง

บริษัท ฉบับลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
(ผู้จัดการกองทรัสต์)

กับ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด  
(ทรัสต์)

วันที่ 1 มิถุนายน 2559

**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)**

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ระหว่าง

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกลสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ในฐานะทรัสต์

โดยที่

- ก. บริษัทฯ และ ทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์") โดยกองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์ออกและเสนอขายในครั้งแรกจำนวนสามร้อยสิบล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่น (310,790,000) หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน สามพันหนึ่งร้อยเจ็ดล้านเก้าแสน (3,107,800,000) บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้
- ข. เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 350,880,000 หน่วย
- ค. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบัน

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้เป็นวรรค 4 และ วรรค 5 ของข้อ 3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
"กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2558 โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 350,880,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,380,132,304 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ รวมหน่วยทรัสต์หลังจากการลดทุนและเพิ่มทุนดังกล่าวคิดเป็นจำนวน 661,670,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 6,374,065,611 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้"
3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความในเอกสารแนบ 1 ของสัญญานี้แทน
4. ข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่สัญญานี้มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญานี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญานี้

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

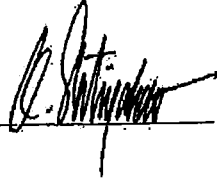
17/11/59

4



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ 

ลงชื่อ 



ลงชื่อ จิราวรรณ เล่าอดิศัย พยาน

ลงชื่อ  พยาน

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

ลงชื่อ 

ลงชื่อ \_\_\_\_\_

ลงชื่อ  พยาน

ลงชื่อ วิวิธ พยาน

เอกสารแนบ 1

บัญชีทรัพย์สิน

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
1	โครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์ กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	ตำบลคลองสาม ประเทศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139 เลขที่ดิน 18 หน้าสำรวจ 5599 เนื้อที่ 36 ไร่)</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น)</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ</li> </ul>	35,092.97	-
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 18)	ตำบลบางโกลน อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 เลขที่ดิน 299 หน้าสำรวจ 306 เนื้อที่ 43 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 38919 เลขที่ดิน 298 หน้าสำรวจ 5678 เนื้อที่ 30 ไร่ 3 งาน 39 ตารางวา)</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้ารวม 7 หลัง ได้แก่               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง</li> <li>(2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง</li> <li>(3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง)</li> <li>(4) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง)</li> <li>(5) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า GH (นับเป็น 1 หลัง)</li> <li>(6) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า I</li> </ul> </li> </ul>	72,179.48	23,976.30

รวม 9

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
			1 หลัง และ (7) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า ๖ 1 หลัง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สิน อื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารในโครงการ		
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง นา-ตราด กม. 23)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265 เลขที่ดิน 120 หน้าสำรวจ 1119 เนื้อที่ 63 ไร่ 15.8 ตารางวา โฉนดเลขที่ 8504 เลขที่ดิน 83 หน้าสำรวจ 1271 เนื้อที่ 10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา โฉนดเลขที่ 5533 เลขที่ดิน 853 หน้าสำรวจ 33128 เนื้อที่ 2 งาน 83.1 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 5534 เลขที่ดิน 76 หน้าสำรวจ 33129 เนื้อที่ 2 งาน 63 ตารางวา)</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน A B และ C จำนวนรวม 3 หลัง</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ</li> </ul>	59,835.00	50,641.04
4.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 110571 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พร้อมอาคารคลังสินค้า สำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	80,745.55	68,384.20
5.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วัง)	ตำบลปอตาโล่ อำเภอน้อย	1. สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 28892 และ 28896 และสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่	61,182.00	94,858.25

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่อาคาร	พื้นที่สวน
				(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)
	น้อย 61)	จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	28895 ตั้งอยู่ที่ตำบลปอตาโล อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		
6.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	ตำบลหนองปลา หมอ อำเภ หนองแค จังหวัด สระบุรี	2. กรมสิทธิการเลขที่ 245, 245/1, 264/1-8 ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลลำไทร อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ	32,986.00	-

(รวม)

**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2**

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)**

**ระหว่าง**

**บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
(ผู้จัดการกองทรัสต์)**

**กับ**

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด  
(ทรัสต์)**

**วันที่ 3 มิถุนายน 2559**

4

**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)**

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ระหว่าง

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ในฐานะทรัสต์

โดยที่

- ก. บริษัทฯ และ ทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- ข. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติ (1) ให้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 5.2.3 และ (2) ให้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ ข้อ 8.1.1
- ค. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. คู่สัญญาดตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 5.2.3 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน  
"5.2.3 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใดๆ จากเงินสดจากการดำเนินงานซึ่งรวมถึงรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 แห่งสัญญานี้ หรือ เงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน หรือ เหตุอื่นใด"
3. คู่สัญญาดตกลงให้ยกเลิกข้อความในวรรคแรกของข้อ 8.1.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

**"8.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง**

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Build-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า "เหมราช")

- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มิได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
- (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า "พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม")
- (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับ หรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช
- (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558<sup>1</sup> และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว และ
- (4) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ให้คำต่างๆ ที่ใช้ข้างต้น มีความหมายดังนี้

"อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Bull-to-Sun)" หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

"อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built)" หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นแบบสำเร็จรูปไว้ และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง โดยมิได้มีข้อตกลงหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับแบบหรือลักษณะเฉพาะเจาะจงของอาคารกับลูกค้าไว้เป็นการล่วงหน้า ลูกค้าจะได้พิจารณาจากตัวอย่างอาคารที่สร้างสำเร็จเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าจะเช่าหรือไม่ และไม่ว่าจะมีการพัฒนาหรือก่อสร้างตามที่จะตกลงกับลูกค้าในภายหลังไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งก็ตาม

"บริษัทย่อย" ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

<sup>1</sup> วันที่ 13 ตุลาคม 2558 เป็นวันที่คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ มีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ และ เหมราช ในส่วนที่เกี่ยวกับ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน

"นิคมอุตสาหกรรม" หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

"เขตประกอบการอุตสาหกรรม" หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

"สวนอุตสาหกรรม" หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

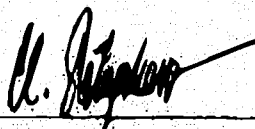
การลงทุนตามวรรคแรกมีหลักเกณฑ์ดังนี้

4. ข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่สัญญานี้มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญานี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญานี้

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

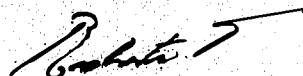
ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ   
(นายกำธร ติตยิกวี)




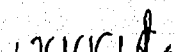
ลงชื่อ   
(นายปิยะพงศ์ พิณอุประภา)

ลงชื่อ  พยาน  
(นายรชต ตราชูวงษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

ลงชื่อ   
(นายวสิน วณิชยวณันต์)

ลงชื่อ  พยาน  
(นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

4



**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 3**

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
คัมภีร์เอชเอ พรีเมียม โกรท  
(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)**

**ระหว่าง**

**บริษัท คัมภีร์เอชเอ รียอล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
(ผู้จัดการของทรัสต์)**

**กับ**

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด  
(ทรัสต์)**

**วันที่ 6 ธันวาคม 2559**

๔ ๙

**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 3**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)**

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2559 ระหว่าง

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท") เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ในฐานะทรัสต์

โดยที่

- ก. บริษัทฯ และ ทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- ข. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติ (1) ให้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 6.2.3 และ (2) ให้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 8.1.1 และได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ ลงวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ("สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2")
- ค. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มเติมสัญญาเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- ง. มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- จ. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีความสำคัญและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2
2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่นิคมและอำนาจจัดการของทรัสต์

การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการ

CA

4

กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2.2.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 2.2.1 ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญานี้ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าระดับพรีเมียมเอ พวีสเอ็ม โกลท และให้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate (Investment) Trust หรือ WHART อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์"

4. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 3 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 3 หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ คือ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ คือ หน่วยละเก้าจุดสี่นิกเจ็ดหนึ่ง (9.4671) บาท หน่วยทรัสต์ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 310,790,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,107,800,000 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก

กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2558 โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 350,880,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,380,132,304 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เพิ่มทุนครั้งที่ 1 รวมหน่วยทรัสต์หลังจากการลดทุนและการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 คิดเป็นจำนวน 661,670,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 6,374,065,611 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เพิ่มทุนครั้งที่ 1

Cp

กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2559 โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 310,472,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,104,720,000 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เพิ่มทุนครั้งที่ 2 รวมหน่วยทรัสต์หลังจากการ ลดทุนและการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 คิดเป็นจำนวน 972,142,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 9,337,982,235 บาท ซึ่งคำนวณตาม มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เพิ่มทุนครั้งที่ 2"

5. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 8.1.1 (5) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ข้อ 8.1.1 (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อน วันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและ สามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่ อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศนั้นเป็นผู้ตั้งของ อสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณี ที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะ หนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับ อย่างแพร่หลายในประเทศนั้นเป็นผู้ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ เป็นสากล
- (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)"

6. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 8.1.2 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ข้อ 8.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยทางข้าม

โดย

(1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางข้ามต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่ จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ เก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ เก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิ ออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(2) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 8.1.2 (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มี ลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดย ทางข้ามด้วย

CA

- (3) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางข้ามต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) มีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางข้าม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้
- การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11 โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางข้ามด้วย
  - การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามข้อ 8.1.2 (1) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11
- (ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
  - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- ทั้งนี้ สมาคมบริษัทจัดการลงทุน หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์สินที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์สินประเภทที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
- (ค) ในกรณีที่มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางข้ามตามข้อ 8.1.2 (2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2 (3) (ข) ด้วย
- (ง) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.3 จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้"

7. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 9.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ในข้อ 10.7 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ข้อ 10.7 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

- 10.7.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขของเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
- 10.7.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
- 10.7.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง

CA

4

10.7.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์”

9. ผู้สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ในข้อ 10.8 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“ข้อ 10.8 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 10.8.1 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)
- 10.8.2 เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกู้ยืมสำหรับชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- 10.8.3 กำหนดวงเงินกู้ยืมตามข้อ 10.8.2 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.8.4 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกู้ยืมของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกู้เงินกู้ยืม ไปรวมเพื่อการกู้ยืมในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป”

10. ผู้สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ในข้อ 10.9 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“ข้อ 10.9 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10.1 ข้อ 10.2 ข้อ 10.4 ข้อ 10.5 และข้อ 10.7 โดยอนุโลม”

11. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 11.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และให้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“ข้อ 11.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม

11.1.1 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก และมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อ 8.1.1 (5) สำหรับกรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง

ครั้ง  
CA

- (3) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
- (ข) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (5) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ ให้คำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

#### 11.1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

#### 12. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 17.2 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

##### “ข้อ 17.2 ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะให้การเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สังการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น”

CA

4

13. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 18.4.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน
- "ข้อ 18.4.1 การแต่งตั้งทรัสต์
- เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6)"
14. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 18.2.10 (4) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
15. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 18.4.2 (1) (ข) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
16. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ในข้อ 19.2.5 (12) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- "ข้อ 19.2.5 (12) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย"
17. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 19.4.2 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- "ข้อ 19.4.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์ขึ้นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่น เว้นแต่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วนดังนี้
- (ก) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ขออนุญาต เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัสต์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 19.4.2 (ก)"
18. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมรายการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ในรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคารประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ (ตารางเมตร)
1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	- ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 129645 เลขที่ดิน 346 หน้าสำรวจ 20819) เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา	64,031.00	2,378.90	50,143.60



ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)																																
			<ul style="list-style-type: none"><li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 5 หลัง ได้แก่<ul style="list-style-type: none"><li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง</li><li>(2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง</li><li>(3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง)</li><li>(4) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง)</li><li>(5) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า G (นับเป็น 1 หลัง)</li></ul></li><li>กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการให้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม.5)</li></ul>																																			
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	แขวงคลองสาม ประเวศ เขต ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"><li>ลงทุนในสิทธิกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด<table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr><tr><td>(1)</td><td>1482</td><td>3501</td><td>6869</td></tr><tr><td>(2)</td><td>42151</td><td>3502</td><td>6870</td></tr><tr><td>(3)</td><td>42152</td><td>3503</td><td>6871</td></tr><tr><td>(4)</td><td>42153</td><td>3604</td><td>6872</td></tr><tr><td>(5)</td><td>42154</td><td>3505</td><td>6873</td></tr><tr><td>(6)</td><td>44285 (12284)</td><td>742</td><td>6114</td></tr><tr><td>(7)</td><td>44286 (12285)</td><td>743</td><td>6115</td></tr></table></li></ul>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	1482	3501	6869	(2)	42151	3502	6870	(3)	42152	3503	6871	(4)	42153	3604	6872	(5)	42154	3505	6873	(6)	44285 (12284)	742	6114	(7)	44286 (12285)	743	6115	95,110.00	1,350.00	59,986.30
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																																			
(1)	1482	3501	6869																																			
(2)	42151	3502	6870																																			
(3)	42152	3503	6871																																			
(4)	42153	3604	6872																																			
(5)	42154	3505	6873																																			
(6)	44285 (12284)	742	6114																																			
(7)	44286 (12285)	743	6115																																			

CA

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน				พื้นที่เช่า อาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)
			(8)	44287 (12266)	744	6116			
			(9)	45003	3503	6228			
			(10)	45005	3504	8230			
			<p>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา</p> <p>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 8 หลัง ได้แก่</p> <p>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง</p> <p>(2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง</p> <p>(3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า C 1 หลัง</p> <p>(4) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า D 1 หลัง</p> <p>(5) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า E 1 หลัง</p> <p>(6) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า F 1 หลัง</p> <p>(7) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า G 1 หลัง</p> <p>(8) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า AAL Phase 1, 2 (นับเป็น 1 หลัง)</p> <p>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</p>						

CA


10. ข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 และ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา  
ก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 ที่สัญญานี้มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีนี้สัญญานี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา  
แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 และ/หรือ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 จัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับ  
ตามสัญญานี้ CA

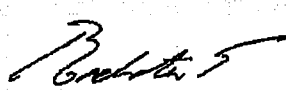
-คู่สัญญาดกกลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้  
โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

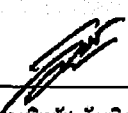
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

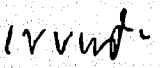
ลงชื่อ  \_\_\_\_\_  
(นายปิยะพงศ์ พินดูประภา)

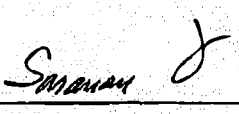
ลงชื่อ  \_\_\_\_\_ พยาน  
(นายรัชต ตราชูวณิช)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลงชื่อ  \_\_\_\_\_  
(นายวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช)

ลงชื่อ  \_\_\_\_\_  
(นายthemชาติ สุวรรณกุล)

ลงชื่อ  \_\_\_\_\_ พยาน  
(นางสาวศรณันท์ สิริวิชญ์)

**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 4**

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ฉบับพรีเมียม เกรท ฟรีโฮลด์ โกรท  
(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)**

**ระหว่าง**

**บริษัท ฉบับพรีเมียม เกรท ฟรีโฮลด์ แอสเสท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
(ผู้จัดการกองทุนทรัสต์)**

**กับ**

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด  
(ทรัสต์)**

**วันที่ 28 พฤศจิกายน 2560**

4

**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 4**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)**

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 ระหว่าง

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ในฐานะทรัสต์

โดยที่

- ก. บริษัทฯ และ ทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทุน") ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- ข. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติ (1) ให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แควเอร์เข้าสู่ฟണ്ട്เข้าร่วมกับกองทุนทรัสต์ และ (2) ให้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
- ค. มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ง. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แควเอร์เข้าสู่ ฟണ്ട്เข้าร่วมกับกองทุนทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีค่าจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2
2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 2.1 ลักษณะของกองทุนทรัสต์และกลไกการบริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART เป็นกองทุนทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเป็นกองทุนทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แควเอร์เข้าสู่ ฟണ്ട് ("กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์") เข้าร่วมรวมกับกองทุนทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทุนทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุนทรัสต์นั้น

กองทุนทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทุนทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์

CA

การจัดการกองทุนทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทุนทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา โดยมิชอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุนทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มิวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมีมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 3. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2.2.2 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

#### "ข้อ 2.2.2 วัตถุประสงค์ของกองทุนทรัสต์

กองทุนทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเป็นกองทุนทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทุนทรัสต์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทุนทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ "การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์" ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีชกซ์

เมื่อกองทุนทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์จะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ กองทรัสต์โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ (ซึ่งได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศตามเอกสารแนบ 1) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

4

เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินการธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557"

4. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2.7 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 2.7 ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ("ทรัพย์สินเริ่มต้น") บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่ามีการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.1 โดยรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้เงินประกันการเข้าร่วมทั้งผู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์รวมถึงทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ได้แก่ ทรัพย์สินและการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง"

5. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 3 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 3 หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ คือ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ลงนามในสัญญานี้ คือ หน่วยละ เก้าจุดสองแปดทศนิยม (9.2801) บาท (นอกจากนี้ ให้เป็นไปตามมูลค่าที่ได้มีการประกาศแก้ไขเพิ่มเติมจากการลงทุน) หน่วยทรัสต์ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับ



ประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการโอนกองทรัสต์นี้ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 310,790,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,107,900,000 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก

กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2558 โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 350,880,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,380,132,304 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เพิ่มทุนครั้งที่ 1 รวมหน่วยทรัสต์หลังจากการลดทุนและการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 คิดเป็นจำนวน 661,670,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 6,374,065,611 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เพิ่มทุนครั้งที่ 1

กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2559 โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 310,472,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,104,720,000 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เพิ่มทุนครั้งที่ 2 รวมหน่วยทรัสต์หลังจากการลดทุนและการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 คิดเป็นจำนวน 972,142,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 9,337,982,236 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่เพิ่มทุนครั้งที่ 2

ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ เพื่อแลกกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 991,835,172 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 9,210,280,591.71 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมหน่วยทรัสต์หลังจากการลดทุนและการแปลงสภาพคิดเป็นจำนวน 1,963,977,172 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 18,237,888,418.91 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

8. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 5.2 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

- 5.2.1 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว
- 5.2.2 กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 5.2.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 แห่งสัญญา
- 5.2.4 กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่น ๆ รวมถึง การลดทุนเพื่อให้ง่ายต่อการชำระหนี้ตามพันธบัตรที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 5.2.5 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

7. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 10.7 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ข้อ 10.7 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

10.7.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)

10.7.2 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่ใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ครบถ้วนดังนี้

- (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
- (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
- (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยข้างอื่นเพิ่มเติม

10.7.3 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์"

8. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในวรรค 2 ของข้อ 15.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"อนึ่ง ถ้าไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี"

9. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มข้อความดังต่อไปนี้เป็นวรรค 2 ของข้อ 16.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

"ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ (ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม) และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นพลวลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพลวทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นพลวทรัสต์ของกองทรัสต์อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพเรียบร้อยแล้ว"

10. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในวรรคแรก ของข้อ 16.4 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ข้อ 16.4 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นพลวทรัสต์" 

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม
- (2) ในกรณีที่ตีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

11. ผู้สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ในข้อ 16.10 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ข้อ 16.10 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ"

12. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 21.4 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 21.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำสอนสั่ง ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ให้อยู่ในบังคับ อันทำให้สัญญานี้มีข้อตกลง เกือบหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กฎหมายที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมมีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เกือบหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว และผู้สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์"

13. ผู้สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมรายการทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ในรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)																				
1	โครงการ Kao 1 และ Kao 2	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	<div>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 4 โฉนด</div> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr><tr><td>(1)</td><td>5014</td><td>280</td><td>270</td></tr><tr><td>(2)</td><td>110013</td><td>872</td><td>3167</td></tr><tr><td>(3)</td><td>147430</td><td>1020</td><td>7327</td></tr><tr><td>(4)</td><td>147437</td><td>1021</td><td>7328</td></tr></table>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	5014	280	270	(2)	110013	872	3167	(3)	147430	1020	7327	(4)	147437	1021	7328	25,488.00	-	-
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																							
(1)	5014	280	270																							
(2)	110013	872	3167																							
(3)	147430	1020	7327																							
(4)	147437	1021	7328																							

CA

9

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)								
			<p>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 30 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 2 หลัง ได้แก่</li><li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคสังสินค้าและสำนักงาน Kao 1 1 หลัง</li><li>(2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคสังสินค้าและสำนักงาน Kao 2 1 หลัง</li><li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการให้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคสังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Kao 1 และ Kao 2</li></ul>											
2	โครงการ Triumph (เดิมชื่อโครงการ Primus)	ตำบลบางพร อำเภอลพบุรี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	<ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 3164 เลขที่ดิน 235 หน้าสำรวจ 439) เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 29 ไร่ 3 งาน 91.20 ตารางวา</li><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 2 หลัง ได้แก่</li><li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารโรงงาน 1 หลัง</li><li>(2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารสำนักงาน 1 หลัง</li><li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการให้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Triumph</li></ul>	14,320.80	-	-								
3	โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M	ตำบลพระยาสุรเสนาใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี)	<ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 10 โฉนด</li></ul> <table border="1"><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ					DKSH Consumer: 52,913.25	-	-
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ											

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน				พื้นที่เช่า อาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)
		จังหวัด สมุทรปราการ	(1)	2813	68	410	DKSH 3M: 10,914.19		
			(2)	33043	60	2447			
			(3)	33044	63	2448			
			(4)	33045	62	2440			
			(5)	33046	60	2450			
			(6)	0026	477	1480			
			(7)	0028	478	1487			
			(8)	30752	62	3320			
			(9)	30753	63	3327			
			(10)	30754	64	3320			
			<p>เนื้อที่รวมประมาณ 83 ไร่ 0 งาน 81 ตารางวา</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 4 หลัง ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคสังสินค้าและสำนักงาน ในโครงการ DKSH Consumer 1 หลัง</li> <li>(2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคสังสินค้า ในโครงการ DKSH 3M 1 หลัง</li> <li>(3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคสังสินค้า ในโครงการ DKSH 3M 1 หลัง</li> <li>(4) กรรมสิทธิ์ ในอาคารสำนักงาน ในโครงการ DKSH 3M 1 หลัง</li> </ul> </li> <li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกือบเนื่อง และ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคสังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M</li> </ul>						

CA

4

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ตามข้อตกลง ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)																
4	โครงการ DKSH บางปะอิน	ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	<div>- ลงทุนในกรรมสิทธิในที่ดินรวม 3 โฉนด</div> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr><tr><td>(1)</td><td>35403</td><td>304</td><td>2230</td></tr><tr><td>(2)</td><td>35404</td><td>303</td><td>2240</td></tr><tr><td>(3)</td><td>35405</td><td>302</td><td>2241</td></tr></table> <div>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 30 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา</div> <div>- ลงทุนในกรรมสิทธิในอาคารรวม 1 หลัง ได้แก่</div> <div>(1) กรรมสิทธิ ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ DKSH บางปะอิน 1 หลัง</div> <div>- กรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DKSH บางปะอิน</div>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	35403	304	2230	(2)	35404	303	2240	(3)	35405	302	2241	36,000.00	-	-
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																			
(1)	35403	304	2230																			
(2)	35404	303	2240																			
(3)	35405	302	2241																			
5	โครงการ Ducall	ตำบลนาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	<div>- ลงทุนในกรรมสิทธิในที่ดินรวม 2 โฉนด</div> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr><tr><td>(1)</td><td>22336</td><td>225</td><td>0103</td></tr><tr><td>(2)</td><td>23001</td><td>227</td><td>0037</td></tr></table> <div>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 10 ไร่ 0 งาน 52.70 ตารางวา</div> <div>- ลงทุนในกรรมสิทธิในอาคารรวม 1 หลัง ได้แก่</div> <div>(1) กรรมสิทธิ ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Ducall 1 หลัง</div> <div>- กรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร</div>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	22336	225	0103	(2)	23001	227	0037	7,450.00	-	-				
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																			
(1)	22336	225	0103																			
(2)	23001	227	0037																			

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)																								
			เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Ducall																											
6	โครงการ Hoallihcaro	ตำบลบางโคลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	<div>- ลงทุนในกรรมสิทธิที่ดินรวม 5 โฉนด</div> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr><tr><td>(1)</td><td>813</td><td>45</td><td>401</td></tr><tr><td>(2)</td><td>23070</td><td>43</td><td>3654</td></tr><tr><td>(3)</td><td>20168</td><td>31</td><td>4288</td></tr><tr><td>(4)</td><td>20325</td><td>41</td><td>4200</td></tr><tr><td>(5)</td><td>31202</td><td>33</td><td>4387</td></tr></table> <div>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 47 ไร่ 0 งาน 66 ตารางวา</div> <div>- ลงทุนในกรรมสิทธิในอาคารรวม 2 หลัง ได้แก่</div> <div>(1) กรรมสิทธิ ในอาคารคสังสินค้า Hoallihcaro Phaso 1 ในโครงการ Hoallihcaro 1 หลัง</div> <div>(2) กรรมสิทธิ ในอาคารคสังสินค้า Hoallihcaro Phaso 2 ในโครงการ Hoallihcaro 1 หลัง</div> <div>- กรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ชั้นเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร</div> <div>เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคสังสินค้าของโครงการ Hoallihcaro</div>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	813	45	401	(2)	23070	43	3654	(3)	20168	31	4288	(4)	20325	41	4200	(5)	31202	33	4387	62,708.84	-	-
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																											
(1)	813	45	401																											
(2)	23070	43	3654																											
(3)	20168	31	4288																											
(4)	20325	41	4200																											
(5)	31202	33	4387																											
7	โครงการ Kao 3	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	<div>- ลงทุนในกรรมสิทธิที่ดินรวม 2 โฉนด</div> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr><tr><td>(1)</td><td>6003</td><td>333</td><td>266</td></tr><tr><td>(2)</td><td>6004</td><td>334</td><td>266</td></tr></table>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	6003	333	266	(2)	6004	334	266	16,822.44	-	-												
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																											
(1)	6003	333	266																											
(2)	6004	334	266																											

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่าลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)																
			เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา  - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 1 หลัง ได้แก่  (1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ Kao 3 1 หลัง  - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับ และ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Kao 3																			
8	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)	ตำบลบางโกลน อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	- ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด <table border="1"><thead><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr></thead><tbody><tr><td>(1)</td><td>000</td><td>106</td><td>335</td></tr><tr><td>(2)</td><td>004</td><td>100</td><td>04</td></tr><tr><td>(3)</td><td>0415</td><td>101</td><td>870</td></tr></tbody></table> เนื้อที่รวมประมาณ 71 ไร่ 0 งาน 6.5 ตารางวา	ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	000	106	335	(2)	004	100	04	(3)	0415	101	870	64,889.18	2,597.00	-
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																			
(1)	000	106	335																			
(2)	004	100	04																			
(3)	0415	101	870																			

CA



ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)																				
			<ul style="list-style-type: none"><li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 12 หลัง ได้แก่<ul style="list-style-type: none"><li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง</li><li>(2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง</li><li>(3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า D 1 หลัง</li><li>(4) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า E 1 หลัง</li><li>(5) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า F 1 หลัง</li><li>(6) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า G 1 หลัง</li><li>(7) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า H 1 หลัง</li><li>(8) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า I 1 หลัง</li><li>(9) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า J 1 หลัง</li><li>(10) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า K 1 หลัง</li><li>(11) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า L 1 หลัง</li><li>(12) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า N 1 หลัง</li></ul></li><li>กรรมสิทธิ์ในลานจอดรถบรรทุก 1 ลาน</li><li>กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)</li></ul>																							
9	โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2	ตำบลหนองปลาหมอและตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	<ul style="list-style-type: none"><li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด<table border="1"><thead><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr></thead><tbody><tr><td>(1)</td><td>1111</td><td>142</td><td>1704</td></tr><tr><td>(2)</td><td>1113</td><td>143</td><td>1705</td></tr><tr><td>(3)</td><td>21772</td><td>144</td><td>1706</td></tr><tr><td>(4)</td><td>30306</td><td>145</td><td>2001</td></tr></tbody></table></li></ul>	ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	1111	142	1704	(2)	1113	143	1705	(3)	21772	144	1706	(4)	30306	145	2001	55,372.40	-	-
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																							
(1)	1111	142	1704																							
(2)	1113	143	1705																							
(3)	21772	144	1706																							
(4)	30306	145	2001																							

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)												
			<p>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 48 ไร่ 0 งาน 26.50 ตารางวา</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 1 หลัง ได้แก่</li><li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง</li><li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการให้ประโยชน์ของที่ดินและ อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานของ โครงการ DSG Phaso 1 และ Phaso 2</li></ul>															
10	โครงการ Ducall Phaso 2	ตำบลบางขวาง อำเภอลพบุรี จังหวัดสระบุรี	<ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด</li></ul> <table border="1"><thead><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr></thead><tbody><tr><td>(1)</td><td>22337</td><td>220</td><td>8104</td></tr><tr><td>(2)</td><td>20201</td><td>210</td><td>7038</td></tr></tbody></table> <p>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 0.70 ตารางวา</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 1 หลัง ได้แก่</li><li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารโรงงานและ สำนักงานโครงการ Ducall Phaso 2 1 หลัง</li><li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการให้ประโยชน์ของที่ดินและ อาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Ducall Phaso 2</li></ul>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	22337	220	8104	(2)	20201	210	7038	12,835.00	-	-
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ															
(1)	22337	220	8104															
(2)	20201	210	7038															

CA

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)																								
11	โครงการ 3M Phase 2	ตำบลศรีระจรเข้ม ใหญ่ อำเภอนาง เสวยง (บางพลี) จังหวัด	<ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 2 หลัง ได้แก่ (1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า 1 หลัง (2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า 1 หลัง</li><li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่น ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ ประโยชน์ของอาคารคลังสินค้าของโครงการ 3M Phase 2</li></ul>	9,195.00	-	-																								
12	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พาน ทอง ชลบุรี)	ตำบลพานทอง หนองกะบะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	<ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด<table border="1"><thead><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr></thead><tbody><tr><td>(1)</td><td>2308</td><td>334</td><td>314</td></tr><tr><td>(2)</td><td>18140</td><td>441</td><td>2342</td></tr><tr><td>(3)</td><td>18141</td><td>442</td><td>2343</td></tr><tr><td>(4)</td><td>30036</td><td>883</td><td>0707</td></tr><tr><td>(5)</td><td>21700</td><td>220</td><td>2017</td></tr></tbody></table><p>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 39 ไร่ 0 งาน 18 ตารางวา</p></li><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 3 หลัง ได้แก่ (1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง (2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า B และ C (นับเป็น 1 หลัง) (3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า D 1 หลัง</li><li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและ อาคารคลังสินค้าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)</li></ul>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	2308	334	314	(2)	18140	441	2342	(3)	18141	442	2343	(4)	30036	883	0707	(5)	21700	220	2017	38,665.00	-	-
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																											
(1)	2308	334	314																											
(2)	18140	441	2342																											
(3)	18141	442	2343																											
(4)	30036	883	0707																											
(5)	21700	220	2017																											

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่า อาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)
13	ระบบปรับ อากาศใน โครงการ Healthcare	ตำบลบาง ไทรง อำเภอบาง พลี จังหวัด สมุทรปราการ	- กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare ซึ่งติดตั้งอยู่ภายในอาคาร คลังสินค้า โครงการ Healthcare	-	-	-
14	โครงการ DSG Phase 3	ตำบลหนองปลา หม้อและตำบล บัวลอย อำเภอ หนองแค จังหวัด สระบุรี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของ อาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นอาคาร สำนักงาน</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของ อาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นทางเข้า ป้อมหมาย และโครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนัก</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของ อาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บ พาเลท (Pallet)</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของ อาคาร 85 โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บขยะ</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบใน อาคารส่วนปรับปรุงและทรัพย์สินอื่นที่ เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ ประโยชน์ของอาคารส่วนปรับปรุงของ โครงการ DSG Phase 3</li> </ul>	-	-	-

14. ผู้สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมรายการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ในรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่าลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)												
1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	- ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด และสิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดิน 1 โฉนด <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>เนื้อที่รวม</th></tr><tr><td>(1)</td><td>100320 (บางส่วน)</td><td>124</td><td>17282</td></tr><tr><td>(2)</td><td>140154</td><td>301</td><td>21300</td></tr></table>	ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่รวม	(1)	100320 (บางส่วน)	124	17282	(2)	140154	301	21300	47,253.00	2,340.00	37,303.80
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่รวม															
(1)	100320 (บางส่วน)	124	17282															
(2)	140154	301	21300															

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่า อาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)
			<p>เนื้อที่รวมประมาณ 50 ไร่ 1 งาน 47.40 ตารางวา</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลงทุนในสิทธิการเช่าในอาคารรวม 5 หลัง ได้แก่               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) สิทธิการเช่า ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง</li> <li>(2) สิทธิการเช่า ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง</li> <li>(3) สิทธิการเช่า ในอาคารคลังสินค้า C 1 หลัง</li> <li>(4) สิทธิการเช่า ในอาคารคลังสินค้า D 1 หลัง</li> <li>(5) สิทธิการเช่า ในอาคารคลังสินค้า E 1 หลัง</li> </ol> </li> <li>- ลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่เช่าหลังคา พื้นที่เช่าลานจอดรถพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ขล นาร พิจิตร กม. 3)</li> </ul>			
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)	ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 2 หลัง ได้แก่               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า C 1 หลัง</li> <li>(2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า M 1 หลัง</li> </ol> </li> <li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ</li> </ul>	14,099.56	-	-

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่าลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)												
			WHA Moga Logistics Conlor (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)															
3	โครงการ WHA Moga Logistics (ลำลูกกา)	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	<ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1346 เลขที่ดิน 16 หน้าสำรวจ 16666) เนื้อที่รวมประมาณ 12 ไร่ 2 งาน 52.00 ตารางวา</li><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 1 หลัง ได้แก่  (1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารโรงงาน ห้างเย็น และสำนักงาน 1 หลัง</li><li>- กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าลานจอดรถ</li><li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับเรื่อง และ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและ อาคารโรงงาน ห้างเย็น และสำนักงานของ โครงการ WHA Moga Logistics (ลำลูกกา)</li></ul>	8,015.64	4,124.00	-												
4	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	<ul style="list-style-type: none"><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด<table border="1"><thead><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr></thead><tbody><tr><td>(1)</td><td>34200</td><td>342</td><td>14416</td></tr><tr><td>(2)</td><td>30708</td><td>340</td><td>16014</td></tr></tbody></table> เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 25 ไร่ 3 งาน 32.40 ตารางวา</li><li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารรวม 1 หลัง ได้แก่  (1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารโรงงานและสำนักงาน 1 หลัง</li><li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับเรื่อง และ</li></ul>	ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	34200	342	14416	(2)	30708	340	16014	16,469.00	-	-
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ															
(1)	34200	342	14416															
(2)	30708	340	16014															

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่า อาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)
			จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและ อาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)			

15. ข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 3 ที่สัญญานี้ได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้ผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญานี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 และ/หรือ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 3 ขัดแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญานี้ <sup>CP</sup>


-คู่สัญญาดำเนินการลงนามในหน้าถัดไป-


9

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้ โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์



บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ   
(นายปิยะพงษ์ พิณอุประภา)

ลงชื่อ  พยาน  
(นายรชต ตราฐถนกิจ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

ลงชื่อ    
(นายวิฑริต ชัยทวีวิช) (นายเชษฐาธิ สุวรรณกุล)

ลงชื่อ  พยาน  
(นางสาวศุภเนษฐ์ สิริวิชญ์)





(ร่าง)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 5

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ดัตช์พรีเมียม เกรท

(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

ระหว่าง

บริษัท ดัตช์พรีเมียม เกรท เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
(ผู้จัดการกองทรัสต์)

กับ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
(ทรัสต์)

วันที่ [●]

**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 5**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)**

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [●] ระหว่าง

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ในฐานะทรัสต์

โดยที่

- ก. บริษัทฯ และ ทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2557 โดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 4 เมษายน 2559 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 ลงวันที่ 3 มิถุนายน 2559 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 3 ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2559 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 4 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 ระหว่างบริษัทฯ และทรัสต์ (รวมเรียกว่า "สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- ข. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2561 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- ค. มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ง. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ และการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 5.2.3 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง ให้เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญาตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 3 มิถุนายน 2559  

5.2.3 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใดๆ จากเงินสดจากการดำเนินงานซึ่งรวมถึงรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 แห่งสัญญานี้ หรือ เงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน หรือ เหตุอื่นใด
3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในวรรคแรกของข้อ 8.1.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน  

"8.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภท

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท **ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**<sup>1</sup> หรือบริษัทย่อยของบริษัท **ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)** (รวมเรียกว่า "**ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์**")
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
  - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดย**ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์** (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า "พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม")
  - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดย**ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์**ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของ**ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์**
  - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่**ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์**มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่าง**ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์**กับบริษัทย่อยของ**ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์** ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558<sup>2</sup> และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว และ
- (4) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ให้คำต่างๆ ที่ใช้ข้างต้น มีความหมายดังนี้

"อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)" หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งานรูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

<sup>1</sup> ชื่อเดิมบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) โดยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท **ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)** เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2561

<sup>2</sup> วันที่ 13 ตุลาคม 2558 เป็นวันที่คณะกรรมการบริษัท **ดับบลิวเอชเอ** มีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของ**ดับบลิวเอชเอ** และ**ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์** ในส่วนที่เกี่ยวกับ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน



“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นแบบสำเร็จรูปไว้ และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง โดยมีได้มีข้อตกลงหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับแบบหรือลักษณะเฉพาะเจาะจงของอาคารกับลูกค้าไว้เป็นการล่วงหน้า ลูกค้าจะได้พิจารณาจากตัวอย่างอาคารที่สร้างสำเร็จเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าเขาหรือไม่ และไม่ว่าจะมีการพัฒนาหรือก่อสร้างตามที่ตกลงกับลูกค้าในภายหลังไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งก็ตาม

“บริษัทย่อย” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

“นิคมอุตสาหกรรม” หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

“เขตประกอบการอุตสาหกรรม” หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“สวนอุตสาหกรรม” หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

การลงทุนตามวรรคแรกมีหลักเกณฑ์ดังนี้”

4. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 14.9

14.1.1 รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

- (1) งบการเงิน
- (2) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)
- (3) รายงานประจำปี
- (4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

14.1.2 รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

- (1) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย
- (2) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในตามข้อนี้ ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 11.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และประกาศคณะกรรมการ

กำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์”

5. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14.3 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“14.3 หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขในการเปิดเผยข้อมูล

14.3.1 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 14.1 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามข้อ 14.1.1 ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่ เป็นข้อมูลตามข้อ 14.1.1 (3) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหุ้นรายไตรมาสด้วยพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 14.3.2 และข้อ 14.4
- (2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักตามข้อ 14.1.2 ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่ เป็นข้อมูลตามข้อ 14.1.2 (1) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 14.5

14.3.2 ระยะเวลาในการนำเสนอส่งการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีตามข้อ 14.1.1 ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) ระยะเวลาในการนำเสนอส่งการเงิน

(ก) กรณีทั่วไป

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- (ข) กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ
- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอส่งงบการเงินดังกล่าวภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนแรกของปีบัญชี

(2) ระยะเวลาในการนำเสนอส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

- ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(3) ระยะเวลาในการนำเสนอส่งรายงานประจำปี

- นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส



- นำส่งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นใดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14.4 และตามประกาศที่เกี่ยวข้อง"

6. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14.4 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"14.4 หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์

14.4.1 ให้การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ต้องใช้ในการจัดทำงบการเงินนั้น
- (ข) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) งบการเงินของกองทรัสต์ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามข้อ 14.4.1(3)(4)(5)(6) และ (7)

- (3) หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุมให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

- (4) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำปีบัญชี

- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 14.4 นี้

ในกรณีที่มิเหตุตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตาม วรรคหนึ่งใดมารวมในงบการเงินรวม กองทรัสต์ต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

- (6) กองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

- (ก) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (ข) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

- (7) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละยี่สิบ (20) ให้กองทรัสต์จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกลางของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน
- (8) กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบหรือสอบทาน และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้วห้า (5) รอบบัญชีติดต่อกัน

การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) กองทรัสต์สามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ที่สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกับผู้สอบบัญชีรายเดิมได้
- (ข) กองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อยสอง (2) รอบบัญชีนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีรายดังกล่าวพ้นจากการปฏิบัติหน้าที่

ทั้งนี้ งบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์ข้างต้นให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

- 14.4.2 รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง"

7. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"14.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยตามที่กล่าวในวรรคหนึ่งต้องใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง"

8. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"14.6 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 14.6.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา



14.6.2 ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่  
กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและ  
ส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่  
ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้ว  
เสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

9. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14.7 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติม  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“14.7 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

14.7.1 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์

14.7.2 กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง

14.7.3 กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

14.7.4 กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน

ทั้งนี้ การรายงานตามวรรคหนึ่งต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง”

10. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อ 14.9 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“14.9 การสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

14.9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 14 นี้ เมื่อมี  
การชำระบัญชีของกองทรัสต์

14.9.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและ  
ผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14.9.1 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงาน  
ตามข้อ 14 นี้”

11. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.3.2(1) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไข  
เพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“16.3.2 (1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว  
ทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการเรียกประชุม  
ไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์”

12. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.4 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติม  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“16.4 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์



การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุด้านที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้

ในกรณีที่มิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม

สถานที่ที่จะใช้เป็นทีประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา และ/หรือ ทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (2) แห่งสัญญาแล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง"

13. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"16.5 องค์ประชุม ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

#### 16.5.1 องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

#### 16.5.2 ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สิ้นสุด

#### 16.5.3 การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2 ใน 3) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย"

14. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมรายการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ในรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ดังนี้

4



ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่าลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)																
1.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	ตำบลบางกระบือ อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัด สมุทรสาคร	<div>- ลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดิน 1 โฉนด</div> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้า สำรวจ</th></tr><tr><td>(1)</td><td>134435 (บางส่วน)</td><td>238</td><td>6179</td></tr></table> <div>เนื้อที่รวมประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา</div> <div>- ลงทุนในสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง</div> <div>- ลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่หลังคา พื้นที่เข้าลานจอดรถพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร</div> <div>- กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)</div>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	(1)	134435 (บางส่วน)	238	6179	14,084.00	4,858.00	9,100.00								
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ																			
(1)	134435 (บางส่วน)	238	6179																			
2.	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	ตำบลบ่อตาโล่และ ตำบลลำตาเสา อำเภอมัญจาคีรี จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	<div>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 3 โฉนด</div> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr><tr><td>(1)</td><td>30434</td><td>211</td><td>135</td></tr><tr><td>(2)</td><td>45496</td><td>46</td><td>3990</td></tr><tr><td>(3)</td><td>45497</td><td>237</td><td>3991</td></tr></table> <div>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา</div> <div>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง</div> <div>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง</div>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	30434	211	135	(2)	45496	46	3990	(3)	45497	237	3991	86,223.61	-	-
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																			
(1)	30434	211	135																			
(2)	45496	46	3990																			
(3)	45497	237	3991																			

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)																				
			และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของ โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)																							
3.	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 23	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ	<div>- ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด และสิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดิน 3 โฉนด</div> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด เลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th></tr><tr><td>(1)</td><td>5731 (บางส่วน)</td><td>337</td><td>33220</td></tr><tr><td>(2)</td><td>21943 (บางส่วน)</td><td>339</td><td>116</td></tr><tr><td>(3)</td><td>21944 (บางส่วน)</td><td>333</td><td>117</td></tr><tr><td>(4)</td><td>21946</td><td>338</td><td>21</td></tr></table> <div>เนื้อที่รวมประมาณ 43 ไร่ 3 งาน</div> <div>- ลงทุนในสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น</div> <div>(1) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา)</div> <div>(2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง</div> <div>- ลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่หลังคา พร้อม สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็น ส่วนควบของที่ดินและอาคาร</div> <div>- กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและ สำนักงานของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา- ตราด กม. 23)</div>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	(1)	5731 (บางส่วน)	337	33220	(2)	21943 (บางส่วน)	339	116	(3)	21944 (บางส่วน)	333	117	(4)	21946	338	21	39,607.00	-	26,112.00
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ																							
(1)	5731 (บางส่วน)	337	33220																							
(2)	21943 (บางส่วน)	339	116																							
(3)	21944 (บางส่วน)	333	117																							
(4)	21946	338	21																							
4.	โครงการ DSG HSIL	ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	<div>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด</div> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนด</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้า</th></tr></table>	ลำดับ	โฉนด	เลขที่ดิน	หน้า	16,620.00	8,964.00	-																
ลำดับ	โฉนด	เลขที่ดิน	หน้า																							

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน				พื้นที่เช่า อาคาร ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ ประมาณ (ตาราง เมตร)	พื้นที่เช่า หลังคา ประมาณ (ตาราง เมตร)
			บ	เลขที่		สำรวจ			
			(1)	36360	88	1228			
			<p>เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 15 ไร่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงานของโครงการ DSG HSIL</li> </ul>						

15. ข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่สัญญานี้มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญานี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญานี้

-คู่สัญญาคงลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้ โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ \_\_\_\_\_  
(นายปิยะพงศ์ พิณอุประภา)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
(นายรัชต ตราชูวณิช)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลงชื่อ \_\_\_\_\_  
(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวณิช) (นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
(นางสาวศศนันท์ สิริวิชญ์)

4