

ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ีของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล
(MFC Industrial Real Estate Investment Trust: MIT)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ []

Dherakupt
INTERNATIONAL LAW OFFICE LTD.

วันที่ ๒๕/๑๑/๒๕๖๓

สารบัญ

1. คำจำกัดความ.....	1
2. การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์.....	3
3. อำนาจหน้าที่ของทรัสต์.....	3
4. การบริหารนิติบุคคลที่ถือครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์.....	4
5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	4
6. ระยะเวลาของสัญญา.....	4
7. คำรับรองและรับประกันของผู้จัดการฯ.....	4
8. คำรับรองและรับประกันของทรัสต์.....	5
9. ภาระหน้าที่ของผู้จัดการฯ.....	6
10. ภาระหน้าที่ของทรัสต์.....	8
11. การเลิกสัญญา.....	9
12. การสิ้นสุดหน้าที่ของผู้จัดการฯ.....	9
13. ภาษีและอากรแสดมปี.....	9
14. ค่าบอกกล่าว.....	9
15. การโอนสิทธิตามสัญญา.....	10
16. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา.....	10
เอกสารแนบ 1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการฯ.....	12
เอกสารแนบ 2 สิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับบริษัททรัพย์สิน.....	20
เอกสารแนบ 3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	22

ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นที่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 แขวง ปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 เมื่อวันที่ [] โดยและระหว่าง

- (ก) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ("ทรัสต์") และ
- (ข) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอสโมทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ("ผู้จัดการ")

โดยที่

- ก. คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ตามที่นิยามด้านล่าง) ลงวันที่ [] เพื่อจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (MFC Industrial Real Estate Investment Trust : MIT)
- ข. ภายได้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ คู่สัญญาตกลงที่จะก่อตั้งกองทรัสต์ โดยทรัสต์ได้ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ค. ทรัสต์ประสงค์ที่จะแต่งตั้งผู้จัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการฯ ประสงค์ที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความ ดังต่อไปนี้

"**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**" หมายความว่า สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (MFC Industrial Real Estate Investment Trust : MIT) ระหว่าง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด ลงวันที่ []

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

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

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

"**ค่าเช่า**" หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี

"**ตลาดหลักทรัพย์**" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"**ทรัพย์สินหลัก**" หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

"**ทรัสต์**" หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด เฉพาะในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

"**บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**" หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

"**บริษัททรัพย์สิน**" หมายความว่า นิติบุคคลที่กองทรัสต์ใช้ถือครองทรัพย์สินหลักโดยอ้อม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555

"**ประกาศ กข.1/2553**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข.1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์

"**ประกาศ กร.14/2555**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร.14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

"**ประกาศ ทจ.49/2555**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

"**ประกาศ สข.29/2555**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สข.29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่แก้ไขเพิ่มเติม

"**ประกาศ สร.26/2555**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร.26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

"**ผู้จัดการฯ**" หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

"**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**" หมายความว่า ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการฯ หรือบริษัททรัพย์สิน ภายใต้การอนุมัติของผู้จัดการฯ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

"**พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ**" หมายความว่า พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

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

"**สำนักงาน ก.ล.ด.**" หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"หน่วยทรัสต์" หมายความว่า ไบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

"อสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 2.1. ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญานี้ ทรัสต์ตกลงที่จะแต่งตั้งผู้จัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการบริษัททรัพย์สิน ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการฯ ตกลงที่จะเข้าปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กล่าว
- 2.2. การแต่งตั้งผู้จัดการฯ ตามข้อ 2.1 ให้มีผลสมบูรณ์ทันทีเมื่อเงื่อนไขการก่อตั้งกองทรัสต์สมบูรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
- 2.3. คู่สัญญาตกลงให้อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสาร **แนบ 1** (อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการฯ)

3. อำนาจหน้าที่ของทรัสต์

- 3.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบและตกลงว่าทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแล ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการฯ ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.2. ทรัสต์รับทราบว่าผู้จัดการฯ จะเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจปกติ (day to day operations) ของกองทรัสต์ ดังนั้น ทรัสต์ตกลงว่า เว้นแต่กรณีตามข้อ 3.3 หรือ 3.4 หรือกรณีอื่นใดตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ทรัสต์จะไม่เข้าแทรกแซงหรือครอบงำการดำเนินธุรกิจปกติ (day to day operations) ของกองทรัสต์
- 3.3. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการฯ กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้

3.3.1. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

3.3.2. ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่าหน้าที่ของผู้จัดการฯ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการฯ ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

- 3.4. ในกรณีที่ผู้จัดการฯ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ โดยในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้กำหนดไว้
- 3.5. ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และการจัดการกองทรัสต์หรือข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการฯ
- นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฯ ร้องขอความช่วยเหลือจากทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการฯ ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกแก่ผู้จัดการฯ อย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้จัดการฯ ตามสัญญานี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี
4. **การบริหารนิติบุคคลที่ถือครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**
- 4.1. คู่สัญญาฉบับนี้รับทราบและตกลงว่ากองทรัสต์โดยทรัสต์จะลงทุนในนิติบุคคลซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หลัก และ/หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ("**บริษัท ทรัพย์สิน**") ดังนั้น เพื่อให้ผู้จัดการฯ สามารถดูแลจัดการนิติบุคคลดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการฯ เป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการบริษัททรัพย์สิน โดยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของผู้จัดการฯ
- 4.2. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเกี่ยวกับบริษัททรัพย์สิน เป็นไปตามที่ระบุใน **เอกสารแนบ 2** (สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเกี่ยวกับบริษัททรัพย์สิน)
5. **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย**
- 5.1. ทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายซึ่งเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการฯ ตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน**เอกสารแนบ 3** (อัตราและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย)
6. **ระยะเวลาของสัญญา**
- 6.1. สัญญาฉบับนี้ ให้มีผลนับแต่วันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป จนกว่าจะมีเหตุเลิกสัญญาตามที่ระบุในข้อ 11
7. **คำรับรองและรับประกันของผู้จัดการฯ**
- 7.1. ในวันที่เข้าทำสัญญานี้ ผู้จัดการฯ ให้คำรับรองและรับประกันแก่ทรัสต์ ดังต่อไปนี้
- 7.1.1. ผู้จัดการฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 7.1.2. ผู้จัดการฯ เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 7.1.3. ผู้จัดการฯ สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 7.1.4. ผู้จัดการฯ ไม่ทราบถึงข้อเท็จจริงใดๆ ที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าผู้จัดการฯ มีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ประสบปัญหาทางการเงิน มีข้อบกพร่องหรือความไม่เหมาะสมเกี่ยวกับการควบคุมและการปฏิบัติงานอันดีของธุรกิจ
 - 7.1.5. ผู้จัดการฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นที่สามารถสะท้อนอำนาจในการควบคุมและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นของตนได้อย่างชัดเจน
 - 7.1.6. ผู้จัดการฯ มีความพร้อมด้านบุคลากรเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างน้อยหนึ่ง (1) คน และมีบุคลากรอีกไม่น้อยกว่าสอง (2) คน ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) ปี ภายในช่วงระยะเวลาห้า (5) ปีก่อนวันที่ของสัญญา
 - 7.1.7. การที่ผู้จัดการฯ เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่นับเป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนวัตถุประสงค์และข้อบังคับของข้อกำหนดของผู้จัดการฯ หรือข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้จัดการฯ ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 7.2. นอกจากคำรับรองและรับประกันที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ผู้จัดการฯ ไม่ให้คำรับรองและรับประกันอื่นใดแก่ทรัสต์

8. คำรับรองและรับประกันของทรัสต์

- 8.1. ในวันที่เข้าทำสัญญานี้ ทรัสต์ ให้คำรับรองและรับประกันแก่ ผู้จัดการฯ ดังต่อไปนี้
 - 8.1.1. ทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
 - 8.1.2. ทรัสต์มีสถานะเป็นบริษัทหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ
 - 8.1.3. ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 8.1.4. การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนวัตถุประสงค์และข้อบังคับของข้อกำหนดของทรัสต์ หรือข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ทรัสต์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 8.2. นอกจากคำรับรองและรับประกันที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ทรัสต์ไม่ให้คำรับรองและรับประกันอื่นใดแก่ผู้จัดการฯ

9. ภาระหน้าที่ของผู้จัดการฯ

- 9.1. ตลอดระยะเวลาที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ ตกลงจะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้
 - 9.1.1. ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 9.1.2. มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - 9.1.3. มีความพร้อมด้านบุคลากรเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างน้อยหนึ่ง (1) คน และมีบุคลากรอีกไม่น้อยกว่าสอง (2) คนซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) ปี ภายในช่วงระยะเวลาห้า (5) ปีก่อนวันที่ของสัญญา
 - 9.1.4. จะปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 9.1.5. จะจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตน ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
 - 9.1.6. จะเปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - 9.1.7. จะให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบ
 - 9.1.8. จะไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - 9.1.9. จะดำรงสถานะเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
 - 9.1.10. จะดำรงสถานะเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 9.2. เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการฯ ตกลงจะจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยจะมีระบบงาน ดังต่อไปนี้
- 9.2.1. ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 9.2.2. ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 9.2.3. ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ และปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- 9.2.4. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ
- 9.2.5. ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)
- 9.2.6. ระบบการควบคุมภายใน และการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาทการจัดให้มีระบบงานตามวรรคหนึ่ง ผู้ขอความเห็นชอบต้องจัดให้มีด้วยตนเอง เว้นแต่ระบบงานตาม (ข้อ 9.2.5) อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- 9.3. ตลอดระยะเวลาที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ ตกลงว่าผู้จัดการฯ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการฯ จะไม่เข้าถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ร่วมกันเกินอัตรา ดังต่อไปนี้
- 9.3.1. ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ
- 9.3.2. ร้อยละห้าสิบ (50) ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่กองทรัสต์มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้จัดการฯ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อนี้ เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้จัดการฯ ตกลงที่จะใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 9.4. ในกรณีที่มิเหตุอันควรเชื่อว่าผู้จัดการฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดในข้อ 9.1 หรือ 9.2 หรือ 9.3 ได้ ผู้จัดการฯ ตกลงที่จะแจ้งสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือ พร้อมแสดงเหตุผลและแนวทางการแก้ไขภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงการไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดนั้น

10. ภาระหน้าที่ของทรัสต์

- 10.1. ตลอดระยะเวลาของสัญญา ทรัสต์ตกลงที่จะประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้
 - 10.1.1. จะปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกาศของสำนักงานและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 10.1.2. จะดำรงสถานะเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 10.1.3. จะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต
 - 10.1.4. จะดำเนินธุรกิจโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ
 - 10.1.5. จะมีเงินทุนเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
 - 10.1.6. จะจัดให้มีระบบงานตามที่กำหนดในประกาศ กษ. 1/2553 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - 10.1.7. จะดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้น (market conduct) พึงกระทำ
 - 10.1.8. จะปฏิบัติต่อผู้ลงทุนทุกรายอย่างเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ
 - 10.1.9. จะจัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - 10.1.10. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสมไม่ว่าจะเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์กับลูกค้าในธุรกิจด้านอื่นของทรัสต์
 - 10.1.11. จะใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุสมผล เพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
 - 10.1.12. จะมีมาตรการเพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 10.1.13. จะเปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นซึ่งอาจมีผลต่อการสั่งการหรือการดำเนินการของทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า

11. การเลิกสัญญา

11.1. คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

- 11.1.1. กรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงและได้มีการดำเนินการชำระบัญชีกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 11.1.2. กรณีสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบ หรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการฯ
- 11.1.3. กรณีการให้ความเห็นชอบสิ้นอายุและผู้จัดการฯ ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบภายในระยะเวลาที่กำหนดใน ประกาศ สช.29/2555
- 11.1.4. กรณีที่ผู้จัดการฯ สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการฯ ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทรัสต์เห็นว่าส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการฯ ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้
- 11.1.5. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้ทรัสต์เห็นว่าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้

12. การสิ้นสุดหน้าที่ของผู้จัดการฯ

- 12.1. ในกรณีที่มีการเลิกสัญญา ผู้จัดการฯ ตกลงที่จะดำเนินการและให้ความร่วมมือเท่าที่จำเป็นแก่ทรัสต์และ/หรือบุคคลที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลดังกล่าวสำเร็จลุล่วงไป

13. ภาษีและอากรแสตมป์

- 13.1. กองทรัสต์โดยทรัสต์ ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ตามที่กฎหมายกำหนด นอกเหนือจากนั้น คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงชำระภาษีที่เกี่ยวข้องของตนอันเกิดขึ้นจากการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญานี้

14. คำบอกกล่าว

- 14.1. เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน จดหมายอิเล็กทรอนิกส์หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

- 14.1.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

- 14.1.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้จัดการฯ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 199 อาคารคอสโลว์ทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2649-2000

โทรสาร : 0-2649-2100

อีเมล : Natree@mfcfund.com

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้ทริสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

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

โทรศัพท์ : 0-2659-8888

โทรสาร : 0-2659-8860-1

อีเมล : win.u@one-asset.com

เรียน : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

15. การโอนสิทธิตามสัญญา

15.1. สิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ถือเป็นสิทธิเฉพาะตัวของคู่สัญญา ดังนั้น คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่าย

16. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา

16.1. การแก้ไขสัญญานี้ไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่ในกรณี ดังต่อไปนี้

16.1.1. เมื่อปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อันกระทบสิทธิหน้าที่ของทริสตีหรือผู้จัดการฯ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจดำเนินการแก้ไขเพื่อให้ข้อกำหนดในสัญญานี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้

16.1.2. เมื่อคู่สัญญาตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร เท่าที่ไม่ขัดต่อสัญญา ก่อตั้งกองทริสตี

สัญญานี้ทำขึ้นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียด ครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสต์

ลงชื่อ _____

(_____)

กรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด
(มหาชน)
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ลงชื่อ _____

(_____)

กรรมการ

ลงชื่อ _____

(_____)

กรรมการ

ลงชื่อ _____

(_____)

กรรมการ

เอกสารแนบ 1
อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการฯ

คู่สัญญาตกลงว่าผู้จัดการฯ จะมีหน้าที่ต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่ทั่วไป

- 1.1 บริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการบริษัททรัพย์สินให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 1.2 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.3 ในกรณีที่มีคำร้องขอจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้จัดการฯ ตกลงที่จะดำเนินการชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 1.4 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

หน้า ๗

2. การบริหารการเงินและเอกสารของกองทรัสต์

- 2.1 ผู้จัดการฯ สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงการอนุมัติการเบิกจ่ายจากบริษัททรัพย์สิน การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการฯ หรือบริษัททรัพย์สินจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
- 2.2 ในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งจากกองทรัสต์ ผู้จัดการฯ จะจัดให้เจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) พร้อมแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายในใบแจ้งหนี้ดังกล่าวมายังบริษัททรัพย์สินหรือผู้จัดการฯ เพื่อการตรวจสอบเบื้องต้น และบริษัททรัพย์สินหรือผู้จัดการฯ แล้วแต่กรณี จะส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวแก่ทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและอนุมัติให้บริษัททรัพย์สินหรือผู้จัดการฯ ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ทรัสต์ได้รับสำเนาเอกสารดังกล่าว
- 2.3 ผู้จัดการฯ มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบริษัททรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสลดย่อยต่างๆ เช่น ดัชนีรับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อยสิบ (10) ปีนับแต่วันที่มีการทำเอกสารดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบได้ตามสมควร

3. การเปิดเผยข้อมูล

- 3.1 ผู้จัดการฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- 3.2 ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการฯ ตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

4. การมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

- 4.1 ผู้จัดการฯ มีสิทธิแต่งตั้งและมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามเงื่อนไขในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการฯ อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง หรืออาจแต่งตั้งผ่านบริษัททรัพย์สินก็ได้
- 4.2 ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการฯ จะดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (ก) ประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุง รักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม
- (ข) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองฯ ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการฯ อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการฯ พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการ หรือละเว้นการกระทำการ อันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการฯ ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการฯ สามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

4.3 ผู้จัดการฯ ต้องมีระบบในการติดตามดูแลควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (ก) มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้บริษัททรัพย์สิน หรือกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี โดยครบถ้วนถูกต้อง
- (ข) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากบริษัททรัพย์สิน หรือกองทรัสต์ แล้วแต่กรณีเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่กำหนดโดยสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และ
- (ค) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้จ่ายจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

5. การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

5.1 ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน

6. ระบบการติดตามตรวจสอบผู้เช่า

6.1 ในกรณีที่ผู้จัดการฯ และ/หรือบริษัททรัพย์สินนำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไปปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว ผู้จัดการฯ จะต้องมีระบบในการติดตามควบคุมและตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ามีการนำส่งค่าเช่าให้แก่บริษัททรัพย์สินหรือกองทรัสต์ โดยครบถ้วนถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

7. งบการเงิน

7.1 ผู้จัดการฯ ต้องจัดทำงบการเงินของผู้จัดการฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

8. บริษัททรัพย์สิน

8.1 ผู้จัดการฯ มีหน้าที่บริหารจัดการบริษัททรัพย์สินให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ ข้อบังคับของบริษัททรัพย์สิน ตลอดจนกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง

8.2 ผู้จัดการฯ มีหน้าที่จัดทำหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดทำงบการเงินของบริษัททรัพย์สินทั้งนี้ ตามกฎหมายและมาตรฐานบัญชีของประเทศที่บริษัททรัพย์สินจัดตั้งขึ้น

9. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

9.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการฯ ต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการฯ ผู้จัดการฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ค) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ต้องและเป็นมูลค่ายุติธรรม อันจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการฯ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ แนวปฏิบัติในการจัดการ

กองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ

- (ง) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

10. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

10.1 ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (ค) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

10.2 ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการฯ ด้วย
- (ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

10.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการฯ ดังต่อไปนี้

- (ก) จัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี
- (ข) แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

หน้า 16

11. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการฯ ต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 11.1 ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการฯ จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 11.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กฎหมายกำหนด และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ข้างต้น ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการฯ ด้วย
 - (1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

12.1 "บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์" หมายความว่า "บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน" ตามที่นิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 ซึ่งรวมถึงบุคคล ดังต่อไปนี้

- (ก) บุคคลที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในการกำหนดนโยบายการเงินและการดำเนินการของกองทรัสต์ เช่น ผู้จัดการฯ กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการฯ ที่ปรึกษาของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - (ข) ทรัสต์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) บุคคลที่มีอำนาจควบคุมในผู้จัดการฯ ที่ปรึกษาของกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทรัสต์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 12.2 ผู้จัดการฯ ต้องตรวจสอบว่าธุรกรรมต่างๆ ของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือมติของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ก่อนที่จะทำธุรกรรมหรือไม่ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
- 12.3 ผู้จัดการฯ ต้องจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (ก) เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (ข) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น หรือธุรกรรมนั้นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์และผู้จัดการฯ หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ขึ้นอยู่กับความมีสาระสำคัญของธุรกรรมนั้น) ก่อนที่จะทำธุรกรรม

(ค) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้นซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด

12.4 ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการฯ ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของตนในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำรายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

12.5 ภายหลังจากการทำธุรกรรมไปแล้วผู้จัดการฯ มีหน้าที่เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

12.6 ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการฯ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร.26/2555 กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(ก) ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการฯ ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

(1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือ ตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการฯ ด้วย

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

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

ก.วิ. น.

- 12.7 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการฯ ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นกรขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

เอกสารแนบ 2
สิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับบริษัททรัพย์สิน

1. สิทธิของทรัสต์

ทรัสต์จะมีสิทธิพิจารณาให้ความเห็นวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอพร้อมความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่ทรัสต์ก่อนการประชุมทุกครั้ง และหากทรัสต์เห็นว่าวาระและความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ขัดหรือแย้งหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทรัสต์จะใช้สิทธิในการโต้แย้ง (Veto Right) ก่อนการประชุมจะเกิดขึ้น

2. ข้อสัญญาของทรัสต์

- 2.1. ทรัสต์ตกลงว่าจะไม่ถอดถอนบุคคลที่ผู้จัดการฯ แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัททรัพย์สิน เว้นแต่
 - (ก) ผู้จัดการฯ จะมีหนังสือแจ้งทรัสต์ให้ถอดถอนบุคคลดังกล่าว
 - (ข) เป็นกรณีที่กำหนดในข้อ 3.3 หรือ 3.4 แห่งสัญญานี้
- 2.2. ทรัสต์จะใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัททรัพย์สิน ตามที่เสนอโดยผู้จัดการฯ และ/หรือตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.3. ทรัสต์จะไม่โอน จำหน่าย จำนำหรือก่อให้เกิดภาระติดพันใดๆ เหนือหุ้นของบริษัททรัพย์สิน เว้นแต่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

3. สิทธิของผู้จัดการฯ

- 3.1. ผู้จัดการฯ มีอำนาจหน้าที่และสิทธิในการบริหารจัดการกิจการและทรัพย์สินของบริษัททรัพย์สิน ให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.2. ผู้จัดการฯ มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลอย่างน้อยสอง (2) คนเป็นกรรมการของบริษัททรัพย์สิน

4. ข้อสัญญาของผู้จัดการฯ

- 4.1. ผู้จัดการฯ จะจัดให้บุคคลที่ผู้จัดการฯ แต่งตั้งเข้าเป็นกรรมการของบริษัททรัพย์สิน บริหารจัดการกิจการและทรัพย์สินของบริษัททรัพย์สิน ให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัททรัพย์สิน ตลอดจนกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง
- 4.2. ผู้จัดการฯ จะไม่ให้บริการบริษัททรัพย์สิน เข้าทำธุรกรรมดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากทรัสต์และ/หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

5. ข้อบังคับของบริษัททรัพย์สิน

- 5.1. ผู้จัดการฯ จะปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัททรัพย์สิน อย่างเคร่งครัด
- 5.2. คู่สัญญาตกลงว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในข้อบังคับหรือเอกสารอื่นใดของบริษัทฯ จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการฯ หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเท่านั้น

หน้า 20

6. วัตถุประสงค์ของบริษัท

คู่สัญญาตกลงว่าวัตถุประสงค์หลักของบริษัททรัพย์สิน คือ การถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม

เอกสารแนบ 3

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้จัดการฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำจะเท่ากับ 2,400,000 บาทต่อปี

รวมถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่น จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดค่าที่พัก ค่าอาหาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ในอัตรามาตรฐานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ แต่จะไม่เกินร้อยละ 0.2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม เป็นต้น