

(ร่าง)

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(ในฐานะทรัสต์)

และ

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)

วันที่ [•]

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16

ห้องเลขที่ 1611 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

หน้า

1. คำนิยาม.....	2
2. การมีผลใช้บังคับของสัญญาและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	4
3. สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	4
4. สิทธิและหน้าที่ของทรัสต์	5
5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	7
6. คำรับรองและคำยืนยันของผู้จัดการกองทรัสต์	9
7. คำรับรองและคำยืนยันของทรัสต์	11
8. ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้จัดการกองทรัสต์	12
9. ระยะเวลาของสัญญา	12
10. การเลิกสัญญา.....	13
11. ผลของการเลิกสัญญา.....	15
12. การขาดใช้ความรับผิดชอบ	17
13. ภาษีและอากรแสตมป์.....	18
14. การโอนสิทธิตามสัญญา.....	18
15. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อสัญญา	18
16. คำบอกกล่าว	18
17. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์	19
18. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้	20
19. การใช้สิทธิของคู่สัญญา	20
20. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท	20
เอกสารแนบ 1 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์.....	- 1 -

(ร่าง)
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] พ.ศ. 2559 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ทรัสต์”) ฝ่ายหนึ่งกับ
- (2) บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 9 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์กับทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะก่อตั้งกองทรัสต์ ขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ข. บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 แล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2558
- ค. บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ยื่นขออนุญาตเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ ทจ. 49/2555 เมื่อวันที่ [•]
- ง. ทรัสต์ตกลงที่จะแต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์และบริษัทฯ ตกลงที่จะกระทำการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญานี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

กรรมการอิสระ	หมายถึง	กรรมการอิสระตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust)
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็น ทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
พระราชบัญญัติทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ทั้งนี้ให้รอบระยะเวลาบัญชีแรกเริ่มนับจากวันที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่าง บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้ง กองทรัสต์กับทรัสต์ ฉบับลงวันที่ [●]
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ใน กองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาหรือจะไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามหลักเกณฑ์ในประกาศพ.จ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2. การมีผลใช้บังคับของสัญญาและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2.1. ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับเมื่อกองทรัสต์ได้จัดตั้งมีผลสมบูรณ์แล้วตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และในกรณีที่ข้อสัญญาหรือข้อความใดในสัญญานี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีผลใช้บังคับเหนือข้อความดังกล่าวในสัญญานี้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถก่อตั้งขึ้นอย่างเสร็จสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นผลผูกพันใดๆ ต่อคู่สัญญา โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ การที่สัญญาฉบับนี้สิ้นผลผูกพันด้วยเหตุดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นการเลิกสัญญา และไม่ถือเป็นเหตุผิดสัญญาหรือผิดคำรับรองและคำยืนยันโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแต่อย่างใด

2.2. ทรัสต์ตกลงแต่งตั้งบริษัท และบริษัท ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

3. สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

สิทธิ

3.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติหน้าที่ของตนและมีสิทธิเบิกจ่ายเงินจากกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 5 แห่งสัญญานี้

3.2. ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนเป็นผู้บริหารจัดการรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- 3.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งทำหน้าที่บริหาร**อสังหาริมทรัพย์**แทนก็ได้ โดยสัญญาแต่งตั้ง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ให้มีสาระสำคัญเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**เป็นอย่างน้อย และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** การเปลี่ยนแปลง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**

หน้าที่

- 3.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิและหน้าที่ในการบริหารและจัดการ**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**เอกสารแนบ 1** และคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับ**พระราชบัญญัติ ทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** ประกาศที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายดังกล่าว และ**สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์** ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ทั้งนี้ **ทรัสต์**มีสิทธิแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้เป็นครั้งคราวโดยแจ้งให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่**ทรัสต์**แก้ไขเปลี่ยนแปลงขอบเขตของงานที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องปฏิบัติตามสัญญานี้ อันมีผลทำให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับภาระเพิ่มขึ้นหรือมีค่าใช้จ่ายมากขึ้น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ก่อน และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิได้รับค่าจ้างเพิ่มขึ้นตามที่**ทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะได้ตกลงกันเป็นครั้งคราว

4. สิทธิและหน้าที่ของ**ทรัสต์**

- 4.1. **ทรัสต์**มีสิทธิและหน้าที่ในการติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามสัญญานี้ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** สัญญาฉบับนี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** และประกาศ รวมถึงหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

4.1.1. ดูแลให้การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**กระทำโดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตลอดระยะเวลาที่**กองทรัสต์**ตั้งอยู่

4.1.2. ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือผู้รับมอบหมายรายใหม่ตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**

- 4.1.3. ควบคุมดูแลให้การลงทุนของ **กองทรัสต์** เป็นไปตามสัญญา **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.1.4. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของ **กองทรัสต์** อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญา **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.1.5. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อ **กองทรัสต์** ของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น **หน่วยทรัสต์** การเปิดเผยข้อมูลของ **กองทรัสต์** ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อ **สำนักงาน ก.ล.ต.** ร้องขอ
- 4.2. ในกรณีที่ปรากฏว่า **ผู้จัดการกองทรัสต์** กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ **กองทรัสต์** หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญา **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ **ทรัสต์** มีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้
- 4.2.1. รายงานต่อ **สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 4.2.2. ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ **กองทรัสต์** ตามที่เห็นสมควร
- 4.3. **ทรัสต์** ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้น **หน่วยทรัสต์** ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น **หน่วยทรัสต์** เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง **ทรัสต์** จะปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
- 4.3.1. ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญา **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- 4.3.2. ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้น **หน่วยทรัสต์** ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญา **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.4. ในกรณีที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ **ทรัสต์** มีอำนาจในการจัดการ **กองทรัสต์** ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของ **กองทรัสต์** หรือผู้ถือหุ้น **หน่วยทรัสต์** โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ใน **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และ **พระราชบัญญัติทรัสต์** ในการจัดให้มี **ผู้จัดการกองทรัสต์** รายใหม่ โดยในการดำเนินการ

ดังกล่าว **ทรัสต์** อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกอง**ทรัสต์** แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ประกาศ กร. 14/2555 และ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**ได้กำหนดไว้

นอกจากนี้ เมื่อ**ทรัสต์**เห็นว่ากรณี**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** สัญญานี้ หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกอง**ทรัสต์** และ/หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้**ทรัสต์**สามารถเข้าไปดำเนินการแทน**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ตามที่**ทรัสต์**เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกอง**ทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวมก็ได้

- 4.5. ในกรณีที่จำเป็น**ทรัสต์**มีสิทธิกำหนดให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่**ทรัสต์**เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกอง**ทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยรวมก็ได้ และนอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญานี้ **ทรัสต์**อาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่อง**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**เสียก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้
- 4.6. **ทรัสต์**มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและให้ข้อมูลเกี่ยวกับกอง**ทรัสต์**และการจัดการกอง**ทรัสต์**หรือข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** นอกจากนี้ ในกรณี**ผู้จัดการกองทรัสต์**ร้องขอความช่วยเหลือจาก**ทรัสต์**ในส่วนที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ทรัสต์**มีหน้าที่ให้ความช่วยเหลืออำนวยความสะดวกแก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามสมควร เพื่อให้การปฏิบัติงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามสัญญานี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี
- 4.7. **ทรัสต์**ซึ่งกระทำในนามของกอง**ทรัสต์**มีหน้าที่เพื่อชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 5** แห่งสัญญานี้
- 4.8. **ทรัสต์**มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตาม**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** **พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศ รวมถึงหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด

5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

- 5.1. **ทรัสต์**ซึ่งกระทำในนามของกอง**ทรัสต์**ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในอัตรารายเดือน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - 5.1.1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 0.25 (ศูนย์จุดสองห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกอง**ทรัสต์** (TAV) โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 12.5 (สิบสองจุดห้า) ล้านบาทต่อปี
 - 5.1.2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

(1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 (ศูนย์จุดเจ็ดห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น : ไม่เกินร้อยละ 1.0 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

(2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกินร้อยละ 0.50 (ศูนย์จุดห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

5.2. การชำระเงินค่าธรรมเนียมและเงินใดๆ ตามสัญญาด้วยเช็คจะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับชำระเงินตามเช็คแล้วเท่านั้น

5.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ทรัสต์เมื่อคู่สัญญาได้ยืนยันมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) แล้ว โดยที่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมนั้นให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้จัดการกองทรัสต์ หากในกรณีที่วันดังกล่าวเป็นวันหยุดทำการของธนาคารให้ชำระในวันทำการถัดไป เว้นแต่การชำระค่าธรรมเนียมในรอบเดือนแรกซึ่งกองทรัสต์ตกลงจะชำระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในวันที่ [●]

5.4. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถร้องขอให้ทรัสต์ชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นรายธุรกรรมได้ โดยจะต้องจัดทำรายงานการขออนุมัติการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวและจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) หรือหลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายในใบแจ้งหนี้ดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ดังกล่าวหรือภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน

5.5. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ทรัสต์จะต้องเปิดบัญชีประเภทออมทรัพย์และกระแสรายวัน (รวมเรียกว่า "บัญชีดำเนินงาน") ไว้กับธนาคาร ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในภายหลัง ทรัสต์จะกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจเบิกจ่ายเงินจากบัญชีดำเนินงาน โดยคู่สัญญารับทราบ ว่า ณ วันที่เปิดบัญชีดำเนินงาน มีวงเงินจำนวนประมาณ 20,000 บาท (สองหมื่นบาท) เป็นวงเงินตั้งต้น ทั้งนี้ จำนวนวงเงินในบัญชีดำเนินงานอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันตามความเหมาะสมของการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ในภายหลัง เพื่อเป็นเงินสำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเบ็ดเตล็ดหรือกรณีเร่งด่วน สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยทรัสต์จะโอนเงินไปยังบัญชีดำเนินงานภายในวันทำการถัดไป

จากวันที่เปิดบัญชีดำเนินงาน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือภายในระยะเวลาอื่นใด ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

ในกรณีที่ยอดเงินในบัญชีดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมียอดคงเหลือน้อยกว่า กึ่งหนึ่ง หรือในจำนวนอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร และทรัสต์ได้รับคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะโอนเงินเข้าบัญชีดำเนินงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับ จำนวนที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีเอกสารหลักฐานประกอบยืนยันการจ่ายเงินส่วยอยู่ถูกต้องและ ครบถ้วน เช่นใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งนี้ ทรัสต์จะส่งคำสั่งโอนเงินของกองทรัสต์จากบัญชี รายรับ หรือบัญชีอื่นใดของกองทรัสต์ไปยังบัญชีดำเนินงานภายใน 3 (สาม) วันทำการนับจากวันที่ ได้รับการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงและรับรองว่าบัญชีดำเนินงานที่เปิดตามวรรคหนึ่งจะใช้เพื่อประโยชน์ของ กองทรัสต์เท่านั้น และบัญชีดังกล่าวจะแยกออกจากบัญชีทรัพย์สินของ ผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่ทรัสต์มอบหมายเข้า ตรวจสอบบัญชีดังกล่าวได้ตามที่ ทรัสต์ร้องขอ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินและเอกสาร ประกอบการบันทึบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินส่วยอยู่ต่างๆ ซึ่ง รวมถึงต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่มีการทำ เอกสารดังกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

6. คำรับรองและคำยืนยันของผู้จัดการกองทรัสต์

นับจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตาม ประกาศ สช. 29/2555 ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถรับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดูแลจัดการกองทรัสต์ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า มีคุณสมบัติ และตลอดระยะเวลาของสัญญานี้จะสามารถดำรงคุณสมบัติต่างๆ เพื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างน้อยดังต่อไปนี้

6.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก และ ในกรณีที่มีการประกอบธุรกิจอื่น ต้องแสดงได้ว่าธุรกิจอื่นนั้นเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องและไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนไม่มีความเสี่ยงต่อฐานะ ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่สามารถจัดให้มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และระบบในการควบคุมความเสี่ยงได้อย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- 6.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์** เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายของประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท)
- 6.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีโครงสร้างการถือหุ้นที่สามารถสะท้อนอำนาจในการควบคุมส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นได้อย่างชัดเจน
- 6.4. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 6.5. **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- 6.6. **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการ**กองทรัสต์** ซึ่งไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- 6.7. **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีความพร้อมด้านบุคลากรเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยอย่างน้อยต้องมีผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** และมีบุคลากรอีกไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ราย ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการกำหนดผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์** รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปีภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีก่อนวันยื่นคำขอความเห็นชอบ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 6.8. **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีระบบงานที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ตามที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555
- 6.9. **ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่มีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ประสบบัญหาทางการเงินมีข้อบกพร่องหรือความไม่เหมาะสมเกี่ยวกับการควบคุมและการปฏิบัติงานอันดีของธุรกิจ
- 6.10. ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์** จะไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่**ผู้จัดการกองทรัสต์** ภายหลังจากได้รับความเห็นชอบตามที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 ได้อย่างมีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ

- 6.11. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสาร และ/หรือรายงานใดๆ ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดส่งให้**ทรัสต์**หรือบุคคลใดๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ตาม**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** หรือ สัญญาฉบับนี้ หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและ**ผู้จัดการกองทรัสต์**มิได้ละเว้นไม่เปิดเผยข้อเท็จจริงใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญ
- 6.12. นอกจากนี้ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- 6.12.1. การที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เข้าทำสัญญานี้ หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนวัตถุประสงค์และข้อบังคับของข้อกำหนดของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และเงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 6.12.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใดๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือมิได้มีผิดนัด หรือผิดสัญญาใดๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อกรเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ที่มีได้มีการเปิดเผยให้**ทรัสต์**ทราบก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้

7. คำรับรองและคำยืนยันของทรัสต์

นับจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

- 7.1. **กองทรัสต์**มีฐานะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดตั้งขึ้น และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 7.2. **ทรัสต์**ซึ่งกระทำในนามของ**กองทรัสต์**มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อ**พระราชบัญญัติทรัสต์** หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**
- 7.3. นอกจากนี้ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

- 7.3.1. การที่**ทรัสต์**เข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนวัตถุประสงค์และข้อบังคับของข้อกำหนดของ**ทรัสต์** และข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่**ทรัสต์**ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 7.3.2. **ทรัสต์**ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใดๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือมิได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใดๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อกรเข้าทำสัญญานี้ ที่มีได้มีการเปิดเผยให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบก่อนวันทำสัญญานี้

8. ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

- 8.1. เว้นแต่จะเป็นการดำเนินการซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ตามสัญญานี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่กระทำการใดๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใดๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของตลาดหลักทรัพย์ เจ้าหน้าที่ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามของ**ทรัสต์** และจะไม่ก่อภาระ หน้าที่ ความผูกพันใดๆ ในนามของ**กองทรัสต์**โดยไม่ได้รับความยินยอมจาก**ทรัสต์**เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว
- 8.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำรงคุณสมบัติความเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศ สช. 29/2555 อย่างเคร่งครัด

หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหาร**กองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องแจ้งให้**ทรัสต์**ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหาร**อสังหาริมทรัพย์**ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555 และเป็นผู้ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**พิจารณาแล้วว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**เป็นไปอย่างต่อเนื่อง
- 8.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะปฏิบัติตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของตนเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ หากคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในดังกล่าวขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญานี้ทุกประการ

9. ระยะเวลาของสัญญา

ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ และให้มีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีการเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10 แห่งสัญญานี้

10. การเลิกสัญญา

- 10.1. คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้มีผลสิ้นสุดลงทันทีเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้
 - 10.1.1. กรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงและได้มีการดำเนินการชำระบัญชีกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 10.1.2. กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนหรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เหลืออยู่
 - 10.1.3. กรณีที่ระยะเวลาการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ดำเนินการยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
 - 10.1.4. กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือการชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งทรัสต์เห็นว่าส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้
 - 10.1.5. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้ทรัสต์เห็นว่าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้
- 10.2. ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้
 - 10.2.1. การใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยทรัสต์
 - (1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ

กองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ ภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบถึงเหตุดังกล่าว

- (2) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน หมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งของ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่า การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ล้มเหลวและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต.

ในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาของทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ ทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่การเลิกสัญญามีผลใช้บังคับ โดยการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวของทรัสต์ตามข้อนี้ให้มีผลเป็นการถอดถอน ผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นเหตุตามข้อ 10.2.1 (2) และ ข้อ 10.2.1 (3) ให้ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพราะการบอกเลิกสัญญาต่อผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุ ตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และการบอกเลิกสัญญาของทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดใช้ ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 10.2.1 (1) ให้ทรัสต์เป็นผู้ มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ของหนังสือแจ้งจากทรัสต์ตามข้อ 10.2.1 (1) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอ มติเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวม

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์** การเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อสัญญานี้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้กู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**

10.2.2. การใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**

- (1) ในกรณีที่**ทรัสต์**มิได้ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และการไม่ปฏิบัติตามที่นั้น **ผู้จัดการกองทรัสต์**พิสูจน์ได้ว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญา**ก่อตั้งทรัสต์** สัญญานี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์** หรือประกาศของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และ**ทรัสต์**ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**แจ้งให้**ทรัสต์**ทราบถึงเหตุดังกล่าว

ในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ภายใต้สัญญานี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้**ทรัสต์**ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วันก่อนวันที่การเลิกสัญญามีผลใช้บังคับ โดยการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามข้อนี้ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตาม**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**

- (2) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะลาออกจากการเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้น**ทรัสต์** และ**ทรัสต์**ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้บังคับนั้น ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้ความช่วยเหลือแก่**ทรัสต์**ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**) ให้เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ของ**กองทรัสต์**แทนที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิม

11. ผลของการเลิกสัญญา

สัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 11.1. นับแต่วันที่ผลเป็นการเลิกสัญญาให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ได้มีการปฏิบัติหน้าที่จริงสำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้วจนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดย**กองทรัสต์**จะชำระค่าตอบแทนดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่สัญญานี้

มีผลสิ้นสุดลงและไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญา

- 11.2. เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**อย่างต่อเนื่อง คู่สัญญาตกลงร่วมกันว่าในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดใน**ข้อ 10.2.2** แห่งสัญญานี้ ในระหว่างที่**ทรัสต์**ยังไม่สามารถแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้นั้น ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่างสมบูรณ์ อย่างไรก็ตามการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ว่าในระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากการที่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 10.2.2** แห่งสัญญานี้จะต้องอยู่ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยในระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันดังกล่าว**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น หรืออาจมีขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ภายใต้สัญญาฉบับนี้

- 11.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้**ทรัสต์** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้**ทรัสต์** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ และให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้โดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาตาม**ข้อ 10.1** แห่งสัญญานี้ หรือวันที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา**ข้อ 10.2** แห่งสัญญานี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่**ทรัสต์** และ/หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่**ทรัสต์**ร้องขอตามสมควร เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของ**กองทรัสต์**และผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**โดยรวม
- (2) จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการ**กองทรัสต์** จนถึงเวลาวันที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่**ทรัสต์**
- (3) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญานี้

12. การชดใช้ความรับผิด

- 12.1. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**บริหารจัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** สัญญาฉบับนี้ หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**

ในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก และ**ทรัสต์**ต้องชำระค่าเสียหายให้แก่**กองทรัสต์**จากความเสียหายที่เกิดขึ้นแทน**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไปก่อน **ผู้จัดการกองทรัสต์**ตกลงชดใช้ค่าเสียหายที่**ทรัสต์**ได้ชดใช้ให้แก่**กองทรัสต์**ให้แก่**ทรัสต์**ในความเสียหายที่เกิดขึ้น

- 12.2. ในกรณีที่**ทรัสต์**ปฏิบัติหน้าที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** สัญญาฉบับนี้ หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** หรือ**ทรัสต์** ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ **ทรัสต์**ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**

ในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องชำระค่าเสียหายให้แก่**กองทรัสต์**จากความเสียหายที่เกิดขึ้นแทน**ทรัสต์**ไปก่อน **ทรัสต์**ตกลงชดใช้ค่าเสียหายที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ชดใช้ให้แก่**กองทรัสต์**ให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในความเสียหายที่เกิดขึ้น

- 12.3. ภายใต้**ข้อ 12.1** และ **ข้อ 12.2** แห่งสัญญานี้ ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเกิดข้อพิพาทหรือได้รับความเสียหายใดๆ หรือต้องถูกฟ้องคดี หรือต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน (“คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย”) โดยข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรองและรับประกันของคู่สัญญาที่กำหนดใน**ข้อ 6** และ**ข้อ 7** ของสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาทการฟ้องคดี หรือความรับผิดต้องชำระค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้นเกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือ การปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ใช้ความระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้นพึงกระทำ รวมถึงการกระทำผิดโดยจงใจของคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย

ทั้งนี้ ให้ “คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย” รวมถึงกรรมการ พนักงานของคู่สัญญาดังกล่าวด้วย

- 12.4. คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจะต้องแจ้งเหตุการณ์ดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ โดยเร็วนับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายทราบ หรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว โดยการแจ้งดังกล่าวต้องระบุถึงรายละเอียด สาเหตุ และประมาณการของความเสียหายดังกล่าวเป็นอย่างดี โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายจะต้องร่วมกันพิจารณาหาแนวทางและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และกระทำการโดยสุจริตในการป้องกันหรือลดความเสียหายดังกล่าว
- 12.5. ให้ความรับผิดชอบในการชดเชยค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายตามความใน **ข้อ 12** ยังมีผลบังคับใช้ต่อไปแม้ภายหลังสัญญาฉบับนี้ได้สิ้นสุดลงแล้วก็ตาม

13. ภาษีและอากรแสตมป์

ผู้จัดการกองทรัสต์ ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ตามที่กฎหมายกำหนด นอกเหนือจากนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงชำระภาษีที่เกี่ยวข้องของตนอันเกิดขึ้นจากการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญานี้

14. การโอนสิทธิตามสัญญา

สิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ถือเป็นสิทธิเฉพาะตัวของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ดังนั้น **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก **ทรัสต์**

15. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อสัญญา

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไข **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. อันจะมีผลทำให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับ **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** หรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน **ผู้จัดการกองทรัสต์** ตกลงยินยอมให้ **ทรัสต์** เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมสัญญานี้ เพื่อให้สอดคล้องกับ **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และ/หรือข้อกำหนดดังกล่าว โดยต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมดังกล่าวให้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ทราบโดยทันที

16. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจ

ส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่า มีผล

- 16.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ
- 16.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยโทรสาร

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กับ**ทรัสต์**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง
จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 02-949-1500

โทรสาร 02-949-1513

บุคคลที่ติดต่อ กรรมการผู้อำนวยการ

หากส่งให้กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

บริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 9 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวน
หลวง กรุงเทพมหานคร 10250

โทรศัพท์ 02-717-3901

โทรสาร 02-717-3902

บุคคลที่ติดต่อ กรรมการผู้จัดการ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

17. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตามคู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพัน

คู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญา และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้

18. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานับนี้

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญานับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญานับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

19. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามที่และความผูกพันตามสัญญานับนี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใดๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลา หรือการสละสิทธิอาจเป็นไปและขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ทรัสต์กำหนด และจะไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของทรัสต์ที่ได้มีอยู่ก่อน เว้นแต่จะได้บอกกล่าวอย่างชัดแจ้งพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงของเวลา การต่อเวลา หรือการสละสิทธิดังกล่าว

20. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

20.1. สัญญานับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

20.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

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

ทราบดี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

() ()

พยาน

()

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

() ()

พยาน

()

เอกสารแนบ 1
หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

คู่สัญญาต่างตกลงกันให้บริษัทฯ ในฐานะที่ได้รับแต่งตั้งเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับ**กองทรัสต์**ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** สัญญานี้ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** นอกจากนี้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดังต่อไปนี้
 - 1.2.1 มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่างต่อเนื่อง
 - 1.2.2 เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - 1.2.3 ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของ**กองทรัสต์**
 - 1.2.4 ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง **กองทรัสต์** กับ **ผู้จัดการกองทรัสต์** อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา **ผู้จัดการกองทรัสต์** ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ **กองทรัสต์** และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการ **กองทรัสต์** จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ **กองทรัสต์** และ **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ **ผู้จัดการกองทรัสต์** จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย **ทรัพย์สินหลัก** ของ **กองทรัสต์** ที่ขออนุญาตเสนอขาย **หน่วยทรัสต์** ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับ **ทรัพย์สินหลัก** ของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

1.2.5 ปฏิบัติตาม **พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์** และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ **กองทรัสต์** ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

1.2.6 **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของ **ทรัสต์** หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ **กองทรัสต์** อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ **กองทรัสต์** โดยเมื่อ **ทรัสต์** ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด **ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ **อสังหาริมทรัพย์** ตามที่ **ทรัสต์** ร้องขอ เพื่อให้ **ทรัสต์** สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่า **ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่ง **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** หรือไม่รักษาประโยชน์ของ **ผู้ถือหุ้นทรัสต์** ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของ **อสังหาริมทรัพย์** **ทรัสต์** จะต้องแจ้งให้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหาก **อสังหาริมทรัพย์** นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ **ทรัสต์** แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่ กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- (2) **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของ **กองทรัสต์** วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ

ที่สามารถเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** สัญญาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ทำในนาม**กองทรัสต์** กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่**ทรัสต์** เพื่อให้**ทรัสต์**นำมาวางแผน ปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ คู่สัญญาตกลงกันว่า ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ รวมถึงจดจนเอกสารอื่นใดที่**ทรัสต์**ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**ให้แก่**ทรัสต์**โดยมีความถี่และภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

- ช่วงระยะเวลาก่อนการเข้าทำธุรกรรมทุกครั้ง

ลำดับที่	ลักษณะข้อมูล และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง	ระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูล และการนำส่งต่อ ทรัสต์
1.	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ 1.1. รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม	จัดส่งให้แก่ ทรัสต์ ทันทีโดยไม่ชักช้า
2.	การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 2.1. ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์ กับ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ 2.2. ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์ กับ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน	จัดส่งให้แก่ ทรัสต์ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 21 (ยี่สิบเอ็ด) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม เปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของ กองทรัสต์
3.	ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมผู้ให้การสนับสนุนการจัดตั้งกองทรัสต์ (Sponsor) และกองทรัสต์ 3.1. ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง Sponsor และ กองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว	เปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้ง ตั้งแต่เปิดเสนอขายหน่วย ทรัสต์ ของ กองทรัสต์ ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งที่มีการทำธุรกรรมและเกิดความ

ลำดับที่	ลักษณะข้อมูล และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง	ระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูล และการนำส่งต่อทรัสต์
		ขัดแย้งทางผลประโยชน์
4.	<p>ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</p> <p>4.1. ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้าที่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับกองทรัสต์</p>	เปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์
5.	<p>ข้อมูลอื่นๆ เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p> <p>5.1. ข้อมูลอื่นๆ เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>	จัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
6.	<p>การทำธุรกรรมได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์</p> <p>6.1. ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว</p> <p>6.2. ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน</p>	<p>จัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 21 (ยี่สิบเอ็ด) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และเมื่อทำธุรกรรมดังกล่าวเสร็จ ให้รายงานให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วัน</p> <p>เปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์</p>
7.	<p>การทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>7.1. ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>7.2. ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน</p>	<p>จัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม</p> <p>เปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์</p>
8.	<p>การทำธุรกรรมที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>8.1. ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ

ลำดับที่	ลักษณะข้อมูล และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง	ระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูล และการนำส่งต่อทรัสต์
		หนังสือบอกกล่าวจากทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

● ช่วงระยะเวลาการดำเนินงานของกองทรัสต์

ลำดับที่	ลักษณะข้อมูล และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง	ระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูล และการนำส่งต่อทรัสต์
1.	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 1.1. รายการคำนวณมูลค่า NAV	รายเดือน : จัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน รายไตรมาส : จัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่สิ้นสุดรอบบัญชีแต่ละไตรมาส
	1.2. งบการเงินของกองทรัสต์ พร้อมรายละเอียดประกอบงบการเงิน	รายเดือน (งบการเงินภายในจัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยงบดุล และงบกำไรขาดทุน): จัดส่งให้ทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสิ้นเดือน รายไตรมาส : จัดส่งให้ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นไตรมาส รายปี : จัดส่งให้ทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่สิ้นรอบปีบัญชี (ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับงบการเงินฉบับที่ได้รับการสอบทานและฉบับที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ทั้งในกรณีรายไตรมาสและรายปีจากผู้สอบบัญชีแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งงบการเงินดังกล่าว

ลำดับที่	ลักษณะข้อมูล และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง	ระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูล และการนำส่งต่อทรัสต์
		ให้แก่ทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับงบการเงินฉบับที่ได้รับการสอบทานและฉบับที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี)
2.	<u>แบบ 56-REIT</u>	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
3.	<u>รายงานประจำปี</u>	จัดส่งให้แก่ทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
4.	<u>รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</u> (ทั้งกรณีที่มีการสอบทานทุกๆ ปี กรณีที่มีการประเมินใหม่ และกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง)	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ทันทีโดยไม่ชักช้า
5.	<u>รายงานการตรวจสอบอาคาร (Inspection report)</u>	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรายงานจากผู้ตรวจสอบอาคาร
6.	<u>รายงานสรุปข้อร้องเรียนที่เป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อพิพาท</u>	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่เกิน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส (ถ้ามี)
7.	<u>รายงานการตรวจสอบภายใน และ/หรือการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>	ส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรายงานการตรวจสอบภายในฉบับสมบูรณ์
8.	<u>แผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</u> 8.1. แผนงบประมาณประจำปี 8.2. แผนการดำเนินงาน 8.3. แผนธุรกิจ (Business Plan) และประมาณผลตอบแทน (Yield) ในปีหน้า 8.4. แผนการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 8.5. แผนการซ่อมบำรุง (Renovation and Maintenance Plan) 8.6. แผนการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) 8.7. แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม ของปีก่อนหน้าปีบัญชีนั้น

ลำดับที่	ลักษณะข้อมูล และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง	ระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูล และการนำส่งต่อทรัสต์
	<p>8.8. อื่นๆ (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ แผนงานต่างๆ ข้างต้นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</p> <p>สำหรับแผนงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ได้รับยกเว้นไม่ต้องจัดทำแผนดังกล่าว แต่ให้ใช้ประมาณการกำไรขาดทุนของกองทรัสต์หลังจัดตั้งที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนในการดำเนินงานแทน</p>	
9.	<p>รายงานการเปรียบเทียบผลการดำเนินงาน และรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณ</p>	<p>ส่งให้แก่ทรัสต์รายไตรมาสภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สำหรับไตรมาสแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560 โดยเปรียบเทียบกับประมาณการกำไรขาดทุนของกองทรัสต์หลังจัดตั้งที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน จัดส่งภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากสิ้นสุดไตรมาส ● สำหรับไตรมาสอื่นๆ: ส่งรายงานการเปรียบเทียบผลการดำเนินงาน และ รายได้ ค่าใช้จ่าย กับงบประมาณภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันสิ้นไตรมาส(
10.	<p>รายชื่อกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>จัดส่งให้แก่ทรัสต์ทุกครั้งเมื่อมีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์</p>
11.	<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	

ลำดับที่	ลักษณะข้อมูล และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง	ระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูล และการนำส่งต่อทรัสต์
	ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน	เปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
12.	<u>ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมหรือนิติกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ผู้สนับสนุน (Sponsor) และกองทรัสต์ (ที่นอกเหนือจากข้อ 11 ของตารางนี้)</u>	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 21 (ยี่สิบเอ็ด) วัน ก่อนเข้าทำธุรกรรมหรือนิติกรรมดังกล่าว
13.	<u>รายงานใดๆ ดังต่อไปนี้ที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</u> 13.1. รายงานเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ขาดคุณสมบัติ 13.2. การเปลี่ยนแปลงกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ 13.3. การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ 13.4. การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 13.5. ความเสียหายของทรัพย์สินหรือการไม่สามารถหารายได้จากทรัพย์สิน 13.6. ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลที่สามอันเนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์	จัดส่งให้แก่ทรัสต์โดยไม่ชักช้าหลังจากได้รายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์
14.	<u>ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์</u> 14.1. ทะเบียนทรัพย์สินของกองทรัสต์ 14.2. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนมีการตรวจตราสภาพทรัพย์สินประจำปี หรือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับแจ้งจากทรัสต์เพื่อขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
15.	<u>รายงานการประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์</u>	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันที่มีการประชุม
16.	<u>รายงานการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</u> รายงานการประชุมคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ การกู้เงินและการจัดท่างบการเงินของ	จัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันที่มีการประชุม

ลำดับที่	ลักษณะข้อมูล และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง	ระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูล และการนำส่งต่อทรัสต์
	กองทรัสต์	

- 1.3 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับ**อสังหาริมทรัพย์**เพื่อ**กองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 1.4.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน**อสังหาริมทรัพย์** หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์**เพื่อ**กองทรัสต์**เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 1.4.2 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ ก่อนรับเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมใน**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวเพื่อ**กองทรัสต์** แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) **อสังหาริมทรัพย์**ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ซึ่ง**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง**อสังหาริมทรัพย์** (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ได้
- 1.5 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยในวาระการประชุมที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทน**ผู้จัดการกองทรัสต์**

- 1.6 **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของ **กองทรัสต์** และลดทุนชำระแล้วของ **กองทรัสต์** ตามเหตุ และกระบวนการที่กำหนดใน **สัญญาก่อตั้งทรัสต์**
- 1.7 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง **ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใน **อสังหาริมทรัพย์** และการจัดการ **อสังหาริมทรัพย์** ให้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.8.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกแจ้งการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - 1.8.2 ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 **ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องจัดทำงบการเงินของ **กองทรัสต์** ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อ **สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก **สำนักงาน ก.ล.ต.**
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ **กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง **พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดใน **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และ **สัญญา**
- 1.11 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ **กองทรัสต์** ต่อ **ทรัสต์** **สำนักงาน ก.ล.ต.** **ตลาดหลักทรัพย์** และผู้ถือหุ้น **หน่วยทรัสต์** ตามที่กำหนดเอาไว้ใน **พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และ **สัญญา** **ก่อตั้งทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของ **กองทรัสต์** พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้น **หน่วยทรัสต์** และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ **กองทรัสต์** อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.12 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขาย **อสังหาริมทรัพย์** ตลอดจน **หลักทรัพย์** และบริการอื่นใดให้แก่ **กองทรัสต์** ห้ามมิให้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** และพนักงานทุกคนของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขาย **อสังหาริมทรัพย์** และบริการอื่นใดให้แก่ **กองทรัสต์**
- 1.13 **ผู้จัดการกองทรัสต์** มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของ **ผู้จัดการกองทรัสต์** และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ **ผู้จัดการกองทรัสต์** จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับ **กองทรัสต์** ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย **หน่วยทรัสต์** หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำ

รายการต่างๆ และรายงานประจำปีของ**กองทุน** เพื่อผู้ลงทุนและ**ทรัสต์**จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของ**ผู้จัดการกองทุน**ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อ**กองทุน** และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อ 1.13 นี้ "**บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุน**" ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- 1.14 ติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การทำรายงานกระจายยอดสิทธิประโยชน์และการดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของ**กองทุน** และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการ**กองทุน**

- 2.1 เพื่อให้การดูแลจัดการ**กองทุน**ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสต์**เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้**ผู้จัดการกองทุน**มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

- 2.1.1 การกำหนดนโยบายในการจัดการ**กองทุน**และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

- 2.1.2 ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของ**กองทุน** เพื่อให้เป็นไปตาม**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของ**กองทุน**และผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**โดยรวม

- 2.1.3 ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**กองทุน**กับ**ผู้จัดการกองทุน**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุน**

- 2.1.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ**กองทุน** เป็นผู้มีความสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ

- 2.1.5 ระบบในการติดตาม กำกับดูแลให้**ผู้จัดการ**และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ**กองทุน**ปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม **พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์**

ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ**กองทรัสต์**

- 2.1.6 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตามที่กำหนดใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตาม **พระราชบัญญัติหลักทรัพย์**
- 2.1.7 ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back office)
- 2.1.8 ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 2.1.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.1.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของ **ผู้จัดการกองทรัสต์**
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของ **กองทรัสต์** ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตาม**ข้อ 2.1.1 ข้อ 2.1.2 ข้อ 2.1.3 ข้อ 2.1.4 และข้อ 2.1.9**

- 2.2 บริหารจัดการ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่ง**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วย**ทรัสต์**

ทั้งนี้ หาก**ทรัสต์**ในนาม**กองทรัสต์**ได้เข้าทำสัญญาใดๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่**ทรัสต์**ในนาม**กองทรัสต์**เข้าทำกับผู้ให้กู้) ที่กำหนดให้**ทรัสต์**ในนาม**กองทรัสต์**มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้**ทรัสต์**แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่**กองทรัสต์**มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบ เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้รับหนังสือดังกล่าวจาก**ทรัสต์**แล้ว ให้**ผู้จัดการ**

กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือแนบ ทั้งนี้ เพื่อให้มีให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใดๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำไว้ในนามกองทรัสต์กับบุคคลภายนอก

- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
 - 2.4.1 กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 2.4.2 กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 2.4.3 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวนหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - 2.4.4 บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - 2.4.5 พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 2.4.6 จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - 2.4.7 จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - 2.4.8 ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

- 2.4.9 ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ได้ลงทุน
- 2.4.10 ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- 2.4.11 จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่**กองทรัสต์**ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- 2.4.12 กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่**กองทรัสต์**ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่า**กองทรัสต์**มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องใน**อสังหาริมทรัพย์**ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่**กองทรัสต์**เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ**กองทรัสต์** หนังสือเชิญประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของ**กองทรัสต์** งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของ**กองทรัสต์** และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับ**กองทรัสต์**และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับ**กองทรัสต์**ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย **สัญญาก่อตั้งทรัสต์** สัญญานี้ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของ**ตลาดหลักทรัพย์**
- ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ**กองทรัสต์** ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.8 คู่มือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมคู่มือให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์การกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.11 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
- 2.12 ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

3. การมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

3.1.1 มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

3.1.2 มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

3.1.3 จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยน **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ได้ ในกรณีที่ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

3.1.4 จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับ **ผู้จัดการกองทรัสต์**

ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

3.1.5 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

3.2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายตัวและผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

3.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำ หรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีที่มีอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจําหา รายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น

3.2.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นรายตัว

3.2.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

3.2.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด

3.2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจําหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว

- 3.2.6 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมร่วมกับ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ในการวางแผนการจัดสรรประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 3.2.7 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เข้าในขณะนั้น
- 3.2.8 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- 3.2.9 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 3.2.10 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องกำหนดให้**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ยและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- 3.2.11 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 3.2.12 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องติดตาม ตรวจสอบ การปฏิบัติงานของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่า**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้**กองทรัสต์**โดยครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก**กองทรัสต์**มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่**สัญญาจัดตั้งทรัสต์** แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
- (5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของ**กองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** รวมถึงทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**
- (6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**และ**กองทรัสต์**

3.2.13 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องประชุมหารือร่วมกับ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของ**กองทรัสต์** และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**

4. การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

- 4.1 เพื่อประโยชน์แห่ง**สัญญา**ข้อนี้ คำว่า "**บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**" ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 4.2 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติหน้าที่ตาม**สัญญาจัดตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดเพื่อให้เกิดความโปร่งใส และสามารถแสดงถึงความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ทั้งนี้ เมื่อ**กองทรัสต์**ต้องทำธุรกรรมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 4.2.1 รวบรวมรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็น**บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์** ตั้งแต่การจัดตั้ง**กองทรัสต์** และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน **ทุกไตรมาส** หรือเมื่อมีการขึ้นเครื่องหมายเพื่อจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และนำส่งข้อมูลดังกล่าว

ให้**ทรัสต์**เพื่อรับทราบและใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของ**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

4.2.2 ตรวจสอบว่า**ธุรกรรม**ต่างๆ ของ**กองทรัสต์**เป็น**ธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีส่วนได้เสียหรือไม่ ถ้าเป็น**ธุรกรรม**ที่ต้องขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือ**ขอมติ**จากที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำ**ธุรกรรม**ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่ระบุใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.2.3 จัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อตรวจสอบ**ธุรกรรม**ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**โดยมีหลักการพิจารณาดังต่อไปนี้

- (1) เป็นไปตาม**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**
- (3) เป็น**ธุรกรรม**ที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำ**ธุรกรรม**ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำ**ธุรกรรม**นั้นหรือ**ธุรกรรม**นั้นได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือได้รับมติจากที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** (ขึ้นอยู่กับความมีสาระสำคัญของ**ธุรกรรม**นั้น) ก่อนที่จะทำ**ธุรกรรม**
- (5) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำ**ธุรกรรม**นั้นซึ่งนำมาเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด

4.2.4 ก่อนที่จะให้**กองทรัสต์**เข้าทำ**ธุรกรรม**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ใน**ธุรกรรม**ที่จะให้**กองทรัสต์**เข้าทำ รายละเอียดของ**ธุรกรรม** เหตุผลในการทำ**ธุรกรรม** และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทน หรือการกำหนดเงื่อนไขของ**ธุรกรรม**ดังกล่าวให้**ทรัสต์**เพื่อพิจารณา และในกรณีที่เป็นการขอมติจากที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ต้องระบุข้อมูลเพื่อพิจารณาข้างต้นไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของ**ตลาดหลักทรัพย์** ตามข้อกำหนดสำหรับ**หน่วยทรัสต์**ที่เป็น**หลักทรัพย์**จดทะเบียน

4.2.5 ภายหลังจากการทำ**ธุรกรรม**ไปแล้ว **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่เปิดเผย**ธุรกรรม**ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ใน**รอบปีบัญชี**ก่อนและ**รอบปีบัญชี**ปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของ

กองทรัสต์ โดยข้อมูลที่จะเปิดเผย ได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ ความสัมพันธ์ ลักษณะธุรกรรม มูลค่ารายการ อัตราค่าบริการ หรือ เงื่อนไขการค้า ความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมดังกล่าว และอัตราค่าบริการ หรือเงื่อนไขการค้าอื่นเมื่อเทียบกับท้องตลาด รวมทั้งความเห็นของทรัสต์ หรือมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้นและรายละเอียดเงื่อนไขของ มติ (ถ้ามี)

4.2.6 เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้ให้ความสนับสนุน (Sponsor) ในการจัดตั้งกองทรัสต์กับกองทรัสต์ หรือผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการวางแผน ล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและ มาตรการป้องกันเพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าลงทุน

4.3 ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอ ความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555 กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

4.3.1 ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.3.2 ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้ แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์และ หนังสือชี้ชวนแล้ว

(1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใด จะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการ กองทรัสต์ด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- 4.3.3 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวข้อง** กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**และหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือ การขอมติที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องเป็นไปตามที่**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หนังสือเชิญประชุมต้องมี ความเห็นของ**ที่ปรึกษาทางการเงิน**เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วย

5. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

5.1 การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

5.1.1 การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**แต่ละครั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของ**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญา ในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผย ข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า **อสังหาริมทรัพย์**เป็น**บุคคลที่เกี่ยวข้อง**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มี**ที่ปรึกษาทางการเงิน**ให้ความเห็นที่เกี่ยวกับภาวะหรือ ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่าย **อสังหาริมทรัพย์** โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- (3) ประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก** โดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่า **อสังหาริมทรัพย์**เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ต้องจ่ายและเป็นมูลค่ายุติธรรมอัน จะทำให้**กองทรัสต์**มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้อ **อสังหาริมทรัพย์**นั้น ทั้งนี้ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และ แนวทางในการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์** และการสอบทานรายงานการ ประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** **พระราชบัญญัติทรัสต์** แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ

- (4) ในกรณีที่**กองทุน**ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

5.1.2 การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นไปตามสัญญา**สัญญา**ที่**อสังหาริมทรัพย์**และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทุน**
 - (ค) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก**กองทุน** (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจาก**บอร์ด**ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา**สัญญา**ที่**อสังหาริมทรัพย์** และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่า**ทรัพย์สินรวม**ของ**กองทุน**ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ**ผู้จัดการกองทุน**ด้วย
 - (ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่า**ทรัพย์สินรวม**ของ**กองทุน**ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุม**ผู้ถือหุ้น**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของ**ผู้ถือหุ้น**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้**กองทรัสต์**พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสต์**มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (ก) หน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (ข) หน้าที่ของ**ทรัสต์**ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญา**นี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์**และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

5.2 การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 5.2.1 ก่อนการจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**ตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**
- 5.2.2 การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดใน**ข้อ 5.1.2 (1)** มีระบบในการอนุมัติตามที่กำหนดใน**ข้อ 5.1.2 (2)** และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสต์**หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตาม**ข้อ 5.1.2 (3)** ข้างต้น โดยอนุโลม
- (2) การจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย

- (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม