



เพื่อนสนิททางการลงทุน



รายงานประจำปี 2559

Annual Report 2016

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล

**MFC Industrial Real Estate Investment Trust**

[www.mfcfund.com](http://www.mfcfund.com)

MFC Asset Management Public Company Limited

199 Column Tower Ground Floor & 21<sup>st</sup> – 23<sup>rd</sup> Floor, Ratchadapisek Road

Klongtoey, Bangkok 10110 Thailand

Tel : +66 2649-2000 Fax : +66 2649-2100 or +66 2649-2111

(MIT)

## รายงานประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล

(MFC Industrial Real Estate Investment Trust)

## สารบัญ

สารสนเทศจากผู้จัดการกองทรัสต์	1
1. ข้อมูลของกองทรัสต์	2
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	3
2.1 นโยบายการลงทุน	3
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา	8
2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	11
2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินที่ลงทุน	11
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	13
2.6 การกู้ยืมเงิน	26
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	31
3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรป	31
3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร	31
3.3 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักร	32
3.4 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า	33
4. ปัจจัยความเสี่ยง	34
4.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์	34
4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	36
4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	40
4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์	44
5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	47
6. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	47
7. ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	48
7.1 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	48
7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้น	48
7.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์	49
8. โครงสร้างการจัดการ	51
8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์	51
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	80
8.3 ทรัสต์	82
8.4 คณะกรรมการลงทุน	87
8.5 ชื่อและข้อมูลการติดต่อ	88
8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	88

<b>9. การกำกับดูแลกิจการ</b>	<b>88</b>
9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	88
9.2 คณะกรรมการชุดย่อย	89
9.3 การประชุมคณะกรรมการ	89
9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	90
9.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	91
9.6 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการติดตามดูแล การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	91
9.7 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์	95
9.8 การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น	95
9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น	96
9.10 การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด	96
9.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	96
9.12 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ	96
<b>10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR)</b>	<b>97</b>
<b>11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง</b>	<b>97</b>
11.1 สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	97
11.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้ากำกับดูแลการปฏิบัติงาน	98
<b>12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</b>	<b>98</b>
12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	98
12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	98
12.3 กลไกหรือมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	98
<b>13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</b>	<b>100</b>

## สาส์นจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2559 สำหรับรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (MIT) มายังผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน

ตามที่ได้มีการลงประชามติของสหราชอาณาจักรและมีมติโหวต “ออก” จากการเป็นสมาชิกภาพของสหภาพยุโรป (Brexit) ส่งผลให้เกิดการอ่อนค่าของค่าเงินปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษตั้งแต่ช่วงกลางปี 2559 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม ตัวเลขเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรปี 2559 ยังคงแข็งแกร่งขึ้นเนื่องจากการบริโภคภายในประเทศและธุรกิจส่งออกที่ได้รับานิสงค์จากค่าเงินที่อ่อนลง

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์นั้น นักลงทุนมีการชะลอการลงทุนเนื่องจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากกรณี BREXIT แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงลอนดอนยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนต่างชาติโดยเฉพาะ เอเชีย โดยประเภทของธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจาก BREXIT ได้แก่ ประเภทอาคารสำนักงาน ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมยังคงมีการเติบโตของอัตราค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง

ส่วนธุรกิจประเภท Data Centre ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากการเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคทั้งเรื่องของการจับจ่ายใช้สอยบนโลกออนไลน์และการรับชมสื่อต่าง ๆ ผ่านอินเทอร์เน็ตที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งความเจริญก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยีการสื่อสารและการให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ด้าน IT ซึ่งล้วนแล้วแต่ต้องการพื้นที่รองรับการจัดเก็บและประมวลผลข้อมูลขนาดใหญ่ทั้งสิ้น ทำให้ความต้องการ Data Centre ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ด้วยการทำงานกับทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ และบริษัท E3 Management จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสบการณ์การทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษและทีมงานผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท Data Centre ทำให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินงานอย่างราบรื่นและเติบโตอย่างมั่นคง มีเสถียรภาพ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ใคร่ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้มอบความไว้วางใจให้บริษัทฯ เป็นผู้บริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินนโยบายการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพและรอบคอบระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

## ความเห็นของทรัสต์

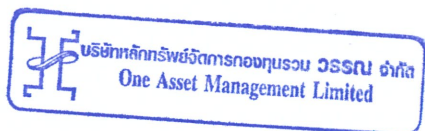
วันที่ 27 มีนาคม 2560

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธน จำกัด ("บริษัทฯ") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้น

บริษัทฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ



  
(นายพจน์ หารินสุต) (นายคักดา มาณวพัฒน์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธน จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

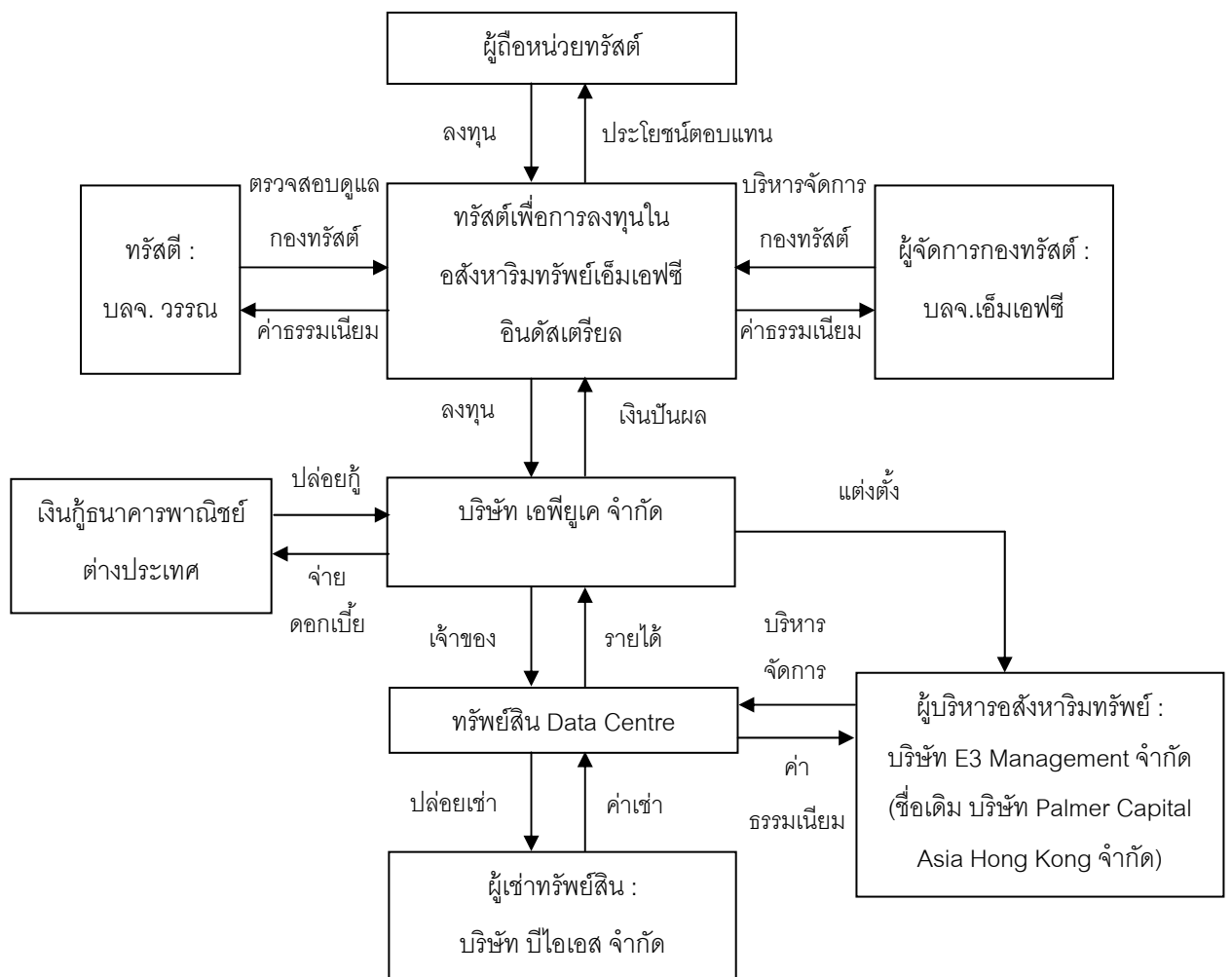
## ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการ

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล (MFC Industrial Real Estate Investment Trust)

#### 1. ข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: MFC Industrial Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	: MIT
ทรัสต์ดี	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท E3 Management จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท Palmer Capital Asia Hong Kong จำกัด)
ทุนชำระแล้ว	: 955,500,000 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	: ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### โครงสร้างของกองทรัสต์เป็นดังนี้



## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 นโยบายการลงทุน

#### 2.1.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การลงทุนโดยตรง

- (1) ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. หนึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
 

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต



- (ข) การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
    - (I) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
    - (II) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
    - (III) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท
- ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

#### การลงทุนโดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ.49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามวรรคหนึ่ง ข้อ (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่ากรที่ให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- เว้นแต่กรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 2.6 จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

#### 2.1.2 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม

วิธีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้ง
  - (1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีนี้เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
  - (2) ประเมินค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ “จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 18 ของประกาศ ที่ สร. 26/2555 และที่มีแก้ไขเพิ่มเติม”
    - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

      - (I) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
      - (II) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
      - (III) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
    - (ข) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
    - (ค) ต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
    - (ง) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
  - (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
  - (4) ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จะจัดให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
2. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ต้องมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (ค) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
  - (ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสาม (3) ในสี่ (4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - (ข) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

### 2.1.3 การลงทุนในหรือมิได้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหรือมิได้ซึ่งทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์มีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
  - (1) พันธบัตรรัฐบาล

- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อกู้ยืม
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกัน ต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
  - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO)
  - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม
3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

#### 2.1.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าสั่งหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าสั่งหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

#### 2.1.5 การจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และอุปกรณ์ (ถ้ามี)

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 18 ของประกาศ ที่ สร. 26/2555 และที่มีแก้ไขเพิ่มเติม
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ ตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (1) มีระบบในการอนุมัติ ตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (2) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (3) โดยอนุโลม
  - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 2.1.5 (2) (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

### 2.2.1 การดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2559

กองทรัสต์ได้มีการดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2559 ดังนี้

## (1) การเพิ่มหลักประกันการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพิ่มหลักประกันการกู้ยืมเงินสำหรับสัญญาเงินกู้จำนวน 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิง อังกฤษกับ Lloyds Bank ดังแสดงในตาราง

เดิม	ใหม่
หลักประกันการกู้ยืมเงิน 1. หุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด จำนวน 17,880,081 หุ้น 2. ทรัพย์สินหลัก 3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด (เฉพาะที่เปิดกับ Lloyds Bank)	หลักประกันการกู้ยืมเงิน 1. หุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด 1.1 หุ้นจำนวน 17,880,081 หุ้น 1.2 หุ้นจำนวน 3,352,110 หุ้น (หุ้นส่วนที่เพิ่มทุนของบริษัท) 2. ทรัพย์สินหลัก 3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด (เฉพาะที่เปิดกับ Lloyds Bank)

## (2) แก้ไขสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) และข้อตกลงเพิ่มเติมเพื่อการซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินตาม Supplemental Deed

กองทรัสต์ได้แก้ไขสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญากับ บริษัท บีไอ เอส จำกัด (ผู้เช่าทรัพย์สินของบริษัท เอพียูเค จำกัด) ดังแสดงในตาราง

รายการ	เดิม	แก้ไขเป็น
ผู้นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow	ผู้เช่า	ผู้เช่า
วงเงินที่ต้องนำฝากทั้งสิ้น	2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ	2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ
จำนวนเงินนำฝากเข้าบัญชี Escrow	ไตรมาสละ 44,230.77 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ	ไตรมาสละ 22,115.25 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ
ปีที่จะนำส่งเงินครบตามวงเงิน Escrow Agreement	ปี พ.ศ. 2566	ปี พ.ศ. 2576 (สัญญาเช่าสิ้นสุด)
เงื่อนไขการคืนเงินผู้เช่า	เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดจะจ่ายเงินคงเหลือคืนเมื่อผู้เช่าได้ปรับปรุงทรัพย์สินกลับคืนตามสภาพเดิม	
วงเงินที่ผู้เช่าขอไปปรับปรุงทรัพย์สิน เป็น Tier3	950,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ	500,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ
กำหนดการแล้วเสร็จเป็น Tier3	31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	ภายใน 16 ธันวาคม พ.ศ. 2559 หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
ดอกเบี้ยและการชำระคืน(จากการเบิกเงินออกไปปรับปรุงเป็น Tier3)	อัตราก้าวหน้า ชำระคืนทั้งหมดภายใน 36 เดือน	ไม่มี

รายการ	เดิม	แก้ไขเป็น
เงื่อนไขเพิ่มเติม		หากผู้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในปี พ.ศ. 2566 ผู้เช่าต้องชำระเงินใน Escrow account เต็มจำนวน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

## 2.2.2 การเปลี่ยนแปลงสกุลเงินในการชำระค่าตอบแทนในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้มีการทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเปลี่ยนแปลงสกุลเงินในการชำระค่าตอบแทนจากหน่วยดอลลาร์สหรัฐเป็นหน่วยปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ รายละเอียดดังแสดงในตาราง

เดิม	แก้ไขเป็น
ค่าตอบแทนการบริหาร .....โดยมีค่าบริหารจัดการขั้นต่ำในอัตรา <u>60,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี</u> ซึ่งค่าบริการดังกล่าวจะต้องชำระทุก ระยะเวลา 3 เดือนที่ทรัพย์สินมีรายรับค่าเช่า ทั้งนี้ ค่าบริการจะต้องชำระเป็นสกุลเงิน <u>ดอลลาร์สหรัฐ</u>	ค่าตอบแทนการบริหาร .....โดยมีค่าบริหารจัดการขั้นต่ำในอัตรา <u>40,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษต่อปี</u> ซึ่งค่าบริการดังกล่าวจะต้องชำระทุก รอบระยะเวลา 3 เดือนที่ทรัพย์สินมีรายรับค่าเช่า ทั้งนี้ ค่าบริการจะต้องชำระเป็นสกุลเงิน <u>ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ</u>

## 2.2.3 ความคืบหน้าของการปรับปรุงทรัพย์สินเป็น Tier 3

ตามที่คุณเช่ากำหนดการปรับปรุงทรัพย์สินเป็น Tier 3 จะแล้วเสร็จภายในวันที่ 16 ธันวาคม 2559 นั้น ประมาณกลางเดือนธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา ผู้เช่าได้มีหนังสือแจ้งความคืบหน้าของการปรับปรุงทรัพย์สินเป็น Tier 3 ว่าได้ดำเนินการแล้วเสร็จเกินกว่าร้อยละ 60 ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวเกิดจากการได้รับอนุมัติปล่อยวงเงินจาก Lloyds Bank ล่าช้าในตอนเริ่มต้น ประกอบกับการล่าช้าในการจัดส่งอุปกรณ์ของผู้ผลิต ซึ่งเลื่อนจากต้นเดือนธันวาคม 2559 เป็นวันที่ 10 มกราคม 2560 โดยผู้เช่าคาดว่าจะดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินเป็น Tier 3 แล้วเสร็จในช่วงเดือนมีนาคม 2560 ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์แต่อย่างใด

## 2.2.4 ความคืบหน้าของการดำเนินการจัดหาแหล่งเงินกู้กับสถาบันการเงินใหม่หรือเจรจากับเงินกู้กับสถาบันการเงินเดิม

กองทรัสต์ได้ดำเนินการขยายระยะเวลาสัญญาเงินกู้เดิมกับ Lloyds Bank ออกไปเป็นเวลา 180 วัน โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 26 สิงหาคม 2560

อย่างไรก็ตาม ในขณะเดียวกัน กองทรัสต์ได้มอบหมายให้ บริษัท E3 Management จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานกับธนาคารและสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อจัดหาแหล่งเงินกู้ใหม่ต่อไป

## 2.2.5 การลดทุนครั้งที่ 1

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์วันที่ 5 กันยายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ MIT ครั้งที่ 1 ในรอบปี 2559 โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.20 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยปิดสมุดทะเบียนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 20 กันยายน 2559 และกำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 4 ตุลาคม 2559 คิดเป็นเงินลดทุนจำนวนทั้งสิ้น 19,500,000.00 บาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 955,500,000.00 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือหน่วยละ 9.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์

## 2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

### 2.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความสัมพันธ์กันในเชิงการถือหุ้นหรือเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจ

### 2.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 ได้แก่ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CGD) ซึ่งถือหุ้นลงยทุนคิดเป็นร้อยละ 15.38 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด มีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ คือ นายเบเนตเตชอุบล หรือ นายสตาจอร์ เตชะอุบล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ส่วนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ คือ นางสาวประภา ปุณณโชติ ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นายสตาจอร์ เตชะอุบล และ นายสุรพล ขวัญใจธัญญา สองคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท ซึ่งทั้งสองบริษัทข้างต้นมีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทคนเดียวกัน คือ นายสตาจอร์ เตชะอุบล (โปรดดูรายละเอียดรายการระหว่างกันในส่วนหัวข้อ 12.1 “รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้อง”)

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินที่ลงทุน

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

(หน่วย: บาท)

ทรัพย์สิน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>			
อาคาร Data Centre	1,370,807,052	1,097,316,553	135.92
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์			

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2559 807,310,495 บาท

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ 31 ธันวาคม 2559 8.28 บาท

### 2.4.2 ข้อมูลของบริษัท เอพียูเค จำกัด

บริษัท เอพียูเค จำกัด มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ Anson Court เขต La Route de Camps เมือง St Martin GY4 6AD ดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ (“เกิร์นซีย์”) ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2556 โดยมีทุนจดทะเบียน ณ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 21,232,191.00 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD)

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด มีคณะกรรมการบริษัท 4 ราย ดังนี้

1. บริษัท แอนสัน จำกัด (Anson Limited)
2. บริษัท คาร์บอท จำกัด (Cabot Limited)

โดยมีผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทดังนี้

- Mr.Clive Damsell

- Mr. Alasdair McLaren



- Mr. David Preston

3. นางสาวณัฐรี พันธ์สุทรากร ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการกองทรัสต์
4. นายพิสิฐ โรจน์เลิศจรรยา ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 2.4.3 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินของบริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดิน ตลอดจนสวนควบ และสิ่งติดตั้ง ของที่ดินและอาคารดังกล่าว พร้อมอุปกรณ์และงานระบบที่จำเป็นซึ่งติดตั้งอยู่ในอาคารเพื่อการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล ซึ่งปัจจุบันได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C โดยอาคารดังกล่าวก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2543 จากนั้นได้ถูกปรับปรุงและพัฒนาเป็นอาคาร Data Centre ในปี พ.ศ. 2551 โดยภายในอาคารจะมีห้อง Server ทั้งหมดจำนวน 3 ห้อง ได้แก่ ห้อง Server 1 ห้อง Server 2 ซึ่งอยู่ในระหว่างปรับปรุงทรัพย์สินเป็น Tier 3 โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2560 และห้อง Server 3 ซึ่งเป็น Tier 3 แล้ว โดยห้อง Server 1 และ 2 ได้เริ่มเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 ส่วนห้อง Server 3 ได้เริ่มเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ อาคารยูนิต C นี้มีพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 2,294 ตารางเมตร (ประมาณ 24,700 ตารางฟุต) ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เนื้อที่ทั้งหมด จำนวนประมาณ 0.43 เฮกตาร์ (ประมาณ 1.06 เอเคอร์) และเป็นพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,342 ตารางเมตร (ประมาณ 14,445 ตารางฟุต)

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้แก่สาธารณูปโภค อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์และสื่อสาร และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการสาธารณูปโภค โดยชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบน้ำประปา
- ระบบโทรศัพท์และสื่อสาร
- ระบบบำบัดน้ำเสีย

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคจะเป็นผู้ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในบริเวณพื้นที่ของโครงการ

**ตารางแสดงราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หุ้นสามัญของ  
บริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในอาคารคลังสินค้า**

(หน่วย : ล้านบาทดอลลาร์สิงคโปร์)

ทรัพย์สิน (อาคารยูนิต C)	ราคาประเมิน ณ 5 พฤศจิกายน 2559	ราคาประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (14 ธันวาคม พ.ศ. 2558)	
	บริษัท Cushman&Wakefield จำกัด	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ประเมิน (5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557)	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เลียย (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ประเมิน (5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557)
วิธีรายได้/มูลค่าตลาด	25.17	21.50	21.56
วิธีต้นทุน	32.87	16.60	9.62

ที่มา: บริษัท Cushman&Wakefield จำกัด, บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ดีทีแซด เด เบนท์มัม ไท เฮลียง (ประเทศไทย) จำกัด

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ประกอบการเพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ โดยเบื้องต้น การลงทุนในหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่มีลักษณะการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล โดยปล่อยเช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าหนึ่งรายเป็นผู้เช่าทรัพย์สินทั้งหมด

### 2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน (Lease Agreement) และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (Supplemental Deed)

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK Limited)
ผู้เช่า	บริษัท บีไอเอส จำกัด (นิติบุคคลจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอังกฤษ)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน อันได้แก่ อาคาร Data Centre และห้องกำเนิดไฟฟ้า (Transformer chamber) อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ Unit C, Anchorage Point, Anchor and Hope Lane, Greenwich ประเทศอังกฤษ ตลอดจนสิทธิประโยชน์อื่นใดอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา
ระยะเวลาการเช่า	25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576 (โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีระยะเวลาการเช่าเหลืออีกประมาณ 16 ปี 2 เดือน)
วัตถุประสงค์การเช่า	1. ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ data centre หรืออื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการประกอบกิจการ data centre 2. สำนักงานหรืออุตสาหกรรมขนาดเล็กหรือโกดังสินค้า กรณีใช้ประกอบธุรกิจอื่นโดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าปัจจุบันอยู่ที่อัตราปีละ 1,824,466 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 81,147,687 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เท่ากับ 44.4775 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) (ยังมิได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่น) โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับขึ้นค่าเช่าเมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ของปี พ.ศ. 2561, พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2571 ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าเช่าจะปรับขึ้นตามอัตราที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ หรือตามราคาตลาด แล้วแต่ที่อัตราใดจะสูงกว่า

การชำระค่าเช่าและเงินอื่นๆ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การชำระค่าเช่าตามที่กล่าวข้างต้น มีกำหนดชำระล่วงหน้าตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี โดยกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ ผู้เช่าตกลงให้คิดดอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเนชั่นแนลเวสมินสเตอร์ จำนวนแบบทบต้นตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ</li> <li>2. เมื่อได้รับการทวงถามจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินดังต่อไปนี้ และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) เงินค่าเสียหายจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่า และเงินส่วนเพิ่มอื่นใดอันถือเป็นค่าเช่า (ไม่เกินระยะเวลาการเช่า 3 ปี)</li> <li>(ข) เงินอื่นใด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งผู้เช่าจำต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา</li> </ol> </li> </ol>
การเอาประกันภัย	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียว และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันทั้งหมด โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุม: ("กรมธรรม์") <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>(ข) การสูญเสียรายได้ค่าเช่าของผู้ให้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (Loss of Rent)</li> <li>(ค) ความเสียหายอันเกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกและความรับผิดชอบสาธารณะ (public liability) อันเกิดขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า</li> </ol> </li> <li>2. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับกรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้แก่ผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งปวงสำหรับการต่ออายุกรมธรรม์</li> <li>(ข) เบี้ยประกันภัยส่วนเพิ่มเติม</li> <li>(ค) เงินจำนวนใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าพึงมีสิทธิได้รับชดใช้ตามกฎหมาย แต่มิได้รับชดใช้ตามกฎหมายดังกล่าวเนื่องจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่าพร้อมด้วยดอกเบี้ยของเงินจำนวนดังกล่าว</li> <li>(ง) เงินส่วนเพิ่มจากเงินใดๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งมีได้อาจเรียกเอาตามกรมธรรม์ได้ เนื่องจากผู้รับประกันภัยเรียกเก็บเพิ่มเติม หรือ ผู้ให้เช่าต้องร่วมรับผิดชอบในความเสียหายที่เอาประกันภัยไว้</li> </ol> </li> <li>3. กรณีเกิดความเสียหายนอกเหนือขอบเขตที่เอาได้เอาประกันภัยไว้แล้วตามข้อ 1 ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง หรือเลิกสัญญาทันทีนับแต่วันที่พิจารณาว่าจะไม่ซ่อมแซมทรัพย์สิน</li> </ol>

หน้าที่ของผู้ให้เช่า	<p>ผู้ให้เช่ามีหน้าที่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ดีเหมาะแก่การนำออกให้เช่า</li> <li>2. ผู้ให้เช่าจะต้องดูแลให้นอนเข้า-ออกยังทรัพย์สินที่เช่าได้รับการซ่อมแซมอยู่เสมอ และมีความสว่างตามสมควรตลอดระยะเวลาที่เหมาะสม</li> <li>3. ยินยอมให้ผู้เช่าได้ครอบครองใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า</li> <li>4. ในกรณีที่ผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการเพื่อบังคับใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินที่มีเหนือที่ดินข้างเคียงตามที่ปรากฏในทะเบียนที่ดิน</li> </ol>
หน้าที่ทั่วไปของผู้เช่า	<p>ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ปฏิบัติสอดคล้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับประกันภัย</li> <li>2. แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยทันที กรณีเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>3. ไม่ดำเนินการหรือละเว้นกระทำการใดๆ อันดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์:             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ตกเป็นโมฆะ หรือโมฆียะ</li> <li>(ข) ทำให้มีการเรียกค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติม</li> <li>(ค) ทำให้การเรียกค่าชดเชยตามกรรมสิทธิ์ถูกปฏิเสธ หรือ</li> <li>(ง) ทำให้มีการเรียกชำระเงินส่วนเพิ่ม ไม่ได้ได้รับความคุ้มครอง หรือถูกจำกัดสิทธิตามกรรมสิทธิ์</li> </ul> </li> </ol>
ข้อตกลงการทำงานของผู้เช่า (Tenant's Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและเงินอื่นใดอันผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญานี้ ตามกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้อย่างเคร่งครัด</li> <li>2. ผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิหรือดำเนินการเพื่อจะใช้สิทธิ หรือ สิทธิเรียกร้องเพื่อหักกลบลบหนี้ไม่ว่าจะโดยชอบธรรมหรือตามกฎหมาย หรือ ประวิงเวลาการจ่ายเงินใดๆ ตามสัญญานี้ เว้นแต่โดยข้อบังคับของกฎหมาย</li> <li>3. ผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและเงินอื่นใดอันพึงต้องชำระตามสัญญานี้ โดยผ่านบัญชีธนาคารในสหราชอาณาจักรซึ่งผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>4. ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยปกติซึ่งกำหนดโดยธนาคารเนชั่นแนลเวสต์มินสเตอร์แบงก์ ในกรณีดังต่อไปนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>4.1 กรณีผิดนัดชำระเงินในเงินค่าเช่าตามสัญญานี้เมื่อหนึ่งดังกล่าวถึงกำหนดชำระ และ</li> <li>4.2 กรณีผิดนัดชำระหนี้เงินอื่นใดเกินกว่า 5 วันทำการนับจากวันที่หนึ่งดังกล่าวถึงกำหนดชำระ</li> </ul> </li> <li>5. ผู้เช่าตกลงชำระและชดใช้คืนเงินดังต่อไปนี้ แก่ผู้ให้เช่า             <ul style="list-style-type: none"> <li>5.1 ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าได้ชำระไปอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า (อาทิ ค่าภาษี ค่าอากร การประเมินภาษี ภาระภาษี ค่าปรับไม่ว่าประเภทใดๆ) อันผู้ครอบครองสังหาริมทรัพย์ชำระ</li> <li>5.2 ค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา รวมถึงค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อ หรือค่าเช่ามิเตอร์</li> </ul> </li> </ol>

<p>ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. ห้ามมิให้ผู้เช่าดำเนินการดังนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>6.1 ตกลงยินยอมในการประเมินอัตราภาษีในทรัพย์สิน โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า</li> <li>6.2 อุทธรณ์การอัตราภาษีที่ได้รับการประเมินหรือบังคับ โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่าดำเนินการอุทธรณ์ในเรื่องดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะให้ความช่วยเหลือโดยไม่ชักช้าในการติดตามกระบวนการอุทธรณ์ดังกล่าว</li> </ol> </li> <li>7. เมื่อได้รับแจ้งจากผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นซึ่งใช้ร่วมกันกับที่ดินข้างเคียงภายในกำหนดระยะเวลา 10 วันทำการ</li> <li>8. ผู้เช่าตกลงชดเชยคืนอย่างเต็มจำนวน ให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม อันเกิดขึ้นเนื่องจาก             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) การซ่อมแซม การใช้สอย หรือสภาพของทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>(ข) การผิดข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ ไม่ว่าจะโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้เช่า</li> <li>(ค) การดำเนินการใดๆ ที่ต้องกระทำตามกฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม</li> </ol> </li> <li>9. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มใดๆ ซึ่งอันเกี่ยวเนื่องจากค่าตอบแทนที่ได้ชำระตามสัญญา</li> <li>10. ไม่ว่ากรณีใดๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระคืนในจำนวนซึ่งได้คำนวณรวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องชำระไว้ด้วย</li> <li>11. ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้อยู่ในสภาพดี ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งเปลี่ยนทดแทนตามจำเป็น (โปรดดูเพิ่มเติม หัวข้อ สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) ทั้งนี้ รวมถึงส่วนที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้สร้างขึ้นซึ่งมีอยู่แล้ว ณ เวลาที่มีการเช่าด้วย (แต่ไม่รวมถึงส่วนความเสียหายในทรัพย์สินที่เกิดจากภัยที่มีได้เอาประกันภัย)</li> <li>12. ดูแลรักษา ซ่อมแซม สภาพภายนอกของทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดการดูแลรักษาภายนอกประจำปี และดำเนินการดูแล ซ่อมแซม ทั้งภายนอกและภายใน ของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาสามเดือนสุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา</li> <li>13. ดำเนินการเพื่อให้การเตรียมการ การดูแลรักษา และการตกแต่ง ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปด้วยดีโดยช่างผู้ชำนาญ และดำเนินการเพื่อให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ประเมิน</li> <li>14. หน้าที่เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีคำบอกกล่าวไปยังผู้เช่า เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่อง ความประสงค์ให้ซ่อมแซม หรือการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือนตามที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า หรือในทันทีที่สามารถปฏิบัติได้สำหรับกรณีจำเป็นเร่งด่วน</li> </ol> </li> </ol>
---	--

<p>ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)</p>	<p>(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ตามคำบอกกล่าวที่ได้รับแจ้งตาม (ก) ข้างต้น ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินการซ่อมแซม หรือแก้ไข เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าต้นทุนและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p> <p>15. ผู้เช่าจะไม่ให้สิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินแก่บุคคลอื่นซึ่งจะคงอยู่ภายหลังการสิ้นสุดสัญญาเช่า</p> <p>16. หน้าที่เมื่อสิ้นสุดการเช่า ในทันทีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงดำเนินการดังนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(ก) รื้อถอน ป้าย ประกาศ ป้ายชื่อบริษัท ตลอดจนส่วนต่อเติม สิ่งติดตั้งเพอร์มิเจอร์ เครื่องจักร หรือสิ่งอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ข) กรณีที่สิ่งที่ต้องรื้อถอนออกจากทรัพย์สินที่เช่าจำเป็นต้องใช้โดยเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภคใดๆ ให้ดำเนินการตัดการเชื่อมต่อหรือทำให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย (safe mode)</p> <p>(ค) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ให้ผู้เช่าดำเนินการรื้อถอนสิ่งต่อเติม ดัดแปลงใดๆ ที่ได้ทำขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า และดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมตามความพอใจของผู้ให้เช่า</p> <p>17. ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญานี้เท่านั้น</p> <p>18. ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างหรือปล่อยให้ทรัพย์สินปราศจากการครอบครองเป็นระยะเวลาเกินกว่า 28 วันต่อเนื่องกัน โดยปราศจากการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ และจะต้องดำเนินการตามจำเป็นเพื่อป้องกันทรัพย์สินจากการถูกทำลาย การลักทรัพย์ หรือการครอบครองโดยผิดกฎหมาย</p> <p>19. ข้อห้ามในการใช้ทรัพย์สิน ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <p>(ก) ไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครอง หรือก่อให้เกิดหรืออาจเกิดความเสียหาย อันตรายหรือรบกวนต่อ เจ้าของ ผู้ครอบครอง ผู้เช่า ของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง</p> <p>(ข) ไม่กระทำการหรือดเว้นกระทำการ โดยจงใจอันจะทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบหรือเกิดความรับผิด</p> <p>(ค) ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพนัน หรือกระทำสิ่งผิดกฎหมาย หรือใช้ทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดศีลธรรม</p> <p>(ง) ไม่ขนหรือบรรทุกสิ่งของใดบริเวณทรัพย์สินที่เช่าในทางที่กีดขวางถนน หรือทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง</p> <p>(จ) ไม่ทิ้งวัตถุใดๆ ไว้ภายนอกทรัพย์สินที่เช่า ไม่นำเข้าหรือเก็บรักษาสิ่งใดๆ หรือกระทำการหรือดเว้นกระทำการใดๆ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงให้ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย</p>
---	--

การรับประกันหน้าที่ของผู้เช่า	<p>ภาระหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้มีการรับประกันโดยบริษัทในเครือของผู้เช่าจำนวน 2 บริษัท ซึ่งได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด</li> <li>2. บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด</li> </ol>
การแก้ไขต่อเติม หรือ ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ห้ามมิให้ ผู้เช่า แก้ไข ต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าอาจแก้ไขต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าได้ หากได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การปรับปรุงสภาพภายในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคาร</li> <li>(2) การติดตั้งหรือเปลี่ยนแปลง เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการใช้สอยสาธารณูปโภคดังกล่าวและต้องดำเนินการให้เหมาะสมตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า</li> <li>(3) ต้องกระทำโดยถูกต้องสอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย</li> <li>(4) ดำเนินการแก้ไขต่อเติมตาม ประเภท ขนาด และตำแหน่งที่ตั้งที่ผู้ให้เช่ากำหนด</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ก่อนดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติให้ผู้เช่า อาจเรียกให้ผู้เช่านำเสนอ แบบแปลน คุณสมบัติ ค่าขออนุญาต วางหลักประกัน หรือเรียกให้ดำเนินการอย่างอื่นได้ จนกว่าจะเป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่า</p> </li> <li>2. เมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแก้ไขต่อเติม หรือดัดแปลง ตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบทันทีที่ดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น เพื่อประโยชน์ในการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
การให้เช่าช่วง	<p>ผู้เช่าอาจดำเนินการนำทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดตามสัญญานี้ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เป็นการให้เช่าช่วงโดย:             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ไม่มีค่าปรับหรือเงินเพิ่ม</li> <li>(ข) ผู้เช่าช่วงจะต้องตกลงปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการอย่างเดียวกับที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่า</li> <li>(ค) ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่สอดคล้องกับสัญญาเช่านี้ และห้ามนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าต่ออีกทอดหนึ่ง</li> </ol> </li> <li>2. จัดให้ผู้เช่าช่วงหาผู้ค้าประกันเพิ่มเติมอย่างน้อย 2 คนโดยเช่าทำข้อตกลงไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง</li> <li>3. ในกรณีที่ผู้เช่าตามสัญญานี้ใช้สิทธิเลิกสัญญาก่อนกำหนด (Break Clause) ให้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวสิ้นสุดลง</li> </ol>
การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา	<p>ผู้เช่าอาจโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าอาจไม่ให้ความยินยอมได้หากพิจารณาแล้วเห็นว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) มีค่าเช่า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้เช่าต้องชำระยังคงค้างชำระอยู่ หรือ</li> <li>(ข) ผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ที่จะรับโอนสิทธิไม่มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญานี้ได้</li> </ol>

การระงับชั่วคราวของการเช่า	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยหรือครอบครอง ให้ผู้เช่ามีสิทธิระงับการเช่าดังกล่าวไว้ชั่วคราวจนกว่า             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัพย์สินจะได้รับการซ่อมแซมจนอยู่ในสภาพเหมาะสม</li> <li>(ข) จะล่วงพ้นกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent period)</li> </ol> </li> <li>2. อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะไม่สามารถใช้สิทธิ ตามข้อ 1 ได้หากว่ากรรมธรรม์สิ้นสุดลงหรือไม่อาจบังคับได้ด้วยเหตุที่เกิดจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า</li> </ol>
การผิดสัญญา การเรียกคืน การครอบครองและ การสิ้นสุดของสัญญาโดยมีต้องบอกกล่าว (Forfeiture)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ไม่ว่าเวลาใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อเรียกคืนครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ในเงินใดๆ ตามสัญญานี้เกินกว่าระยะเวลา 10 วันทำการภายหลังหนี้ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ</li> <li>(ข) ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อตกลงการทำการ (Covenants) ใดๆ ที่ให้ไว้</li> <li>(ค) ผู้เช่าประกันปฏิบัติผิดข้อตกลงการทำการ (Covenants) ที่ให้ไว้</li> <li>(ง) ผู้เช่าหรือผู้เช่าประกัน ไม่ว่าจะฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งหมด ได้ตกเป็นผู้นับสนั่นพันตัว ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลายที่เกี่ยวข้อง</li> </ol> </li> <li>2. ภายใต้บังคับของข้อ 1 ให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุดลงทันทีโดยมีต้องบอกกล่าวเลิกสัญญา ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิหรือการเยียวยาใดๆ อันคู่สัญญาพึงได้รับเนื่องจากการที่อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้</li> <li>3. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อาจแก้ไขปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การเช่าได้เกินกว่ากำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent Period) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบ</li> </ol>
การเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่เห็นว่าไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมได้อันเนื่องมาจาก (ก) เหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมและ/หรือ (ข) ถูกทำลายทั้งหมด และ/หรือ (ค) ความเสียหายเกิดขึ้นในระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายของการเช่า</li> <li>2. กรณีทรัพย์สินเสียหายจนถึงขนาดที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้สอย เนื่องจากภัยที่มีได้เอาประกันภัยไว้ ภายในระยะเวลา 12 เดือน ให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าจะดำเนินการซ่อมแซมให้ทรัพย์สินกลับสู่สภาพเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า และให้ผู้เช่าระงับการชำระค่าเช่าจนกว่าทรัพย์สินจะมีสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยอีกครั้ง โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่า (ก) ไม่พิจารณาตัดสินใจภายในกำหนดเวลาข้างต้น หรือ (ข) เลือกที่จะไม่ซ่อมแซม ให้สัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันทันทีโดยมีต้องบอกกล่าว</li> <li>3. เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้ให้เช่าใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน และให้ผู้ให้เช่าคืนเงินค่าเช่าที่ได้รับไว้ล่วงหน้าตามสัดส่วนแก่ผู้เช่า อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นใดๆ ในทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว</li> </ol>



2.5.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (Supplemental Deed)

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK Limited)										
ผู้เช่า	บริษัท บีไอเอส จำกัด (BIS Limited)										
ผู้ค้ำประกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด และ</li> <li>● บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด</li> </ul>										
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ภายใต้ภาระหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าต้องนำฝากเงินเข้าบัญชีเงินฝากเป็นรายไตรมาส										
จำนวนเงิน Escrow	<p>1. วงเงิน Escrow ตามสัญญานี้ มีจำนวนทั้งสิ้น 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 106,746,000 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เท่ากับ 44.4775 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีเงินอยู่ในบัญชี 707,036.58 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)</p> <p>2. ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเข้าบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการนำฝากในสัญญาจนครบถ้วนเต็มมูลค่าวงเงิน Escrow ที่อ้างถึงในข้อ 1 ในกรณีที่มีการถอนเงินจากบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการเบิกถอนเงินของสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow เพิ่มเติมเพื่อชดเชยส่วนที่เบิกถอนไป</p>										
เงื่อนไขทั่วไปในการนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow	<ul style="list-style-type: none"> <li>● นับจากวันที่ทำสัญญานี้ตลอดจนครบอายุการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ล่วงหน้าทุกรอบไตรมาสไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter Days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี)</li> <li>● กรณีผู้เช่าไม่นำส่งเงินเข้าบัญชี Escrow ตามกำหนด ผู้เช่าต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราเพิ่ม 3% ต่อปี ของอัตราดอกเบี้ยปกติของธนาคาร เนชั่นแนล เวสต์มินสเตอร์ (National Westminster Bank Plc.) ตามรอบระยะเวลาจำนวนเงิน Escrow ซึ่งยังคงค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จ</li> <li>● ผู้เช่าต้องนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ตามจำนวนเงิน และกำหนดรอบระยะเวลา ดังนี้</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลาการเช่า</th><th>จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 - 2</td><td>50,000 หรือประมาณ 2,223,875 บาท*</td></tr> <tr> <td>สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559</td><td>176,923.07 หรือประมาณ 7,869,096 บาท*</td></tr> <tr> <td>2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด</td><td>88,461 หรือประมาณ 3,934,524 บาท*</td></tr> <tr> <td>เมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในปี พ.ศ 2566</td><td>ผู้เช่าต้องชำระเงินใน Escrow account ให้เต็มจำนวน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ</td></tr> </tbody> </table> <p>*(อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เท่ากับ 44.4775 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)</p>	ระยะเวลาการเช่า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี	ปีที่ 1 - 2	50,000 หรือประมาณ 2,223,875 บาท*	สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559	176,923.07 หรือประมาณ 7,869,096 บาท*	2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	88,461 หรือประมาณ 3,934,524 บาท*	เมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในปี พ.ศ 2566	ผู้เช่าต้องชำระเงินใน Escrow account ให้เต็มจำนวน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ
ระยะเวลาการเช่า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี										
ปีที่ 1 - 2	50,000 หรือประมาณ 2,223,875 บาท*										
สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559	176,923.07 หรือประมาณ 7,869,096 บาท*										
2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	88,461 หรือประมาณ 3,934,524 บาท*										
เมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในปี พ.ศ 2566	ผู้เช่าต้องชำระเงินใน Escrow account ให้เต็มจำนวน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ										

หน้าที่ของผู้ให้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เป็นผู้ครอบครองจำนวนเงิน Escrow และยอดเงินฝากในบัญชีของทรัสต์เพื่อผู้เช่า และตามที่กำหนดในสัญญา</li> <li>● ใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้บัญชีเงินฝาก Escrow ดังกล่าวได้รับอัตราดอกเบี้ยตามที่สูงสุดโดยคำนึงถึงข้อกำหนดในสัญญา</li> </ul>
เงื่อนไขทั่วไปการใช้วงเงิน Escrow	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อมีความจำเป็นต้องปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้เช่า นำเสนอข้อมูล รายละเอียด และค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมายังผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาให้ความยินยอมก่อน</li> <li>● เมื่อได้รับความยินยอมแล้ว ผู้ให้เช่าอาจ             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) พิจารณานุมัติเบิกถอนเงินจากบัญชี Escrow เพื่อชำระค่าใช้จ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าตามจำนวนเงินที่หลักฐานซึ่งผู้เช่านำมาแสดง หรือ</li> <li>(ข) อาจเลือกพิจารณาเบิกจ่ายเงินโดยตรงให้แก่ผู้รับจ้างที่ทำการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ก็ได้</li> </ul> </li> <li>● กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าไม่ดูแลซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามหน้าที่ในสัญญาเช่าและไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายในกำหนด 1 เดือนนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเอง โดยถอนเงินจากบัญชี Escrow ได้</li> </ul>
การชำระดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ให้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากยอดเงินคงเหลือเป็นของผู้เช่า แต่ให้คงไว้ในบัญชีเงินฝาก และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของยอดเงินฝากจนกว่าจะมีการจ่ายคืนดอกเบี้ยแก่ผู้เช่า หรือมีการถอนเงินจากบัญชีโดยผู้ให้เช่า</li> <li>● กรณีที่ผู้เช่าไม่กระทำการใดอันเป็นการผิดเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่ามีคำขอเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าจะต้องถอนดอกเบี้ยจากบัญชีเงินฝากให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่า 1 ครั้ง ต่อทุกรอบระยะเวลา 6 เดือน</li> </ul>
การคืนเงินในบัญชี Escrow แก่ผู้เช่า	<p>ภายหลังหักค่าใช้จ่ายการปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินในบัญชี Escrow คืน ในกรณีดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อครบ 6 เดือน ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และ</li> <li>(2) เมื่อครบกำหนด 10 วัน ภายหลังจากวันที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามกฎหมาย</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ภายใตเงื่อนไขว่าผู้รับโอนต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า</p>

<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับการซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินตาม Supplemental Deed</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. วงเงินที่ผู้เช่าได้รับอนุมัติเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินตามที่แผนการปรับปรุงทรัพย์สินของผู้เช่าเป็นจำนวน 500,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ โดยให้นำจ่ายเงินดังกล่าวเข้าบัญชีเงินฝากปลายทางที่ธนาคาร HSBC หรือธนาคาร Clydesdale ในสหราชอาณาจักร ซึ่งผู้เช่าจะสามารถเบิกถอนได้เพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น</li> <li>2. ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับเงินตามจำนวนที่ระบุในข้อ 1 ผู้เช่าตกลงกระทำการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินงานในส่วนโครงสร้างและงานอื่นๆ ตามที่ตกลงไว้กับผู้เช่าตามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (“การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า”) ให้เสร็จสมบูรณ์ ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</li> <li>2.2 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าโดยสอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า</li> <li>2.3 ผู้เช่าตกลงเริ่มการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ชักช้า</li> <li>2.4 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จเรียบร้อยภายในวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2559 หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน กรณีไม่เสร็จตามกำหนดเวลา ผู้เช่าต้องคืนเงินส่วนที่ไม่ได้ใช้จ่ายเข้าบัญชีเงินฝากภายใน 5 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า</li> </ol> </li> </ol>
<p>สิทธิของผู้ให้เช่าในการใช้เงินจากบัญชี Escrow เมื่อสิ้นสุดสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า ให้ผู้เช่ามีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา 28 วัน โดยหากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกชำระค่าเสียหายใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเอาจากบัญชี Escrow ได้ ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร</li> <li>2. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าอาจนำเงินคงเหลือในบัญชี Escrow มาใช้เพื่อปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้เช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ จ่ายเป็นค่าเช่าและจำนวนเงินที่ผู้เช่าเป็นหนี้ต่อผู้ให้เช่า ตามสัญญาเช่าได้</li> </ol>

<p>การปฏิเสธความรับผิดชอบ (Forfeiture)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ด้วยเหตุการเรียกคืนการครอบครองและการสิ้นสุดของสัญญาเช่าโดยมิต้องบอกกล่าว หรือผู้เช่าปฏิเสธความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าทราบเรื่อง หรือได้รับแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ค้าประกันไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าทราบ/ได้รับแจ้งเรื่องดังกล่าว โดยผู้ค้าประกันจะต้องจัดทำ และนำส่งสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ให้แก่ผู้ให้เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ค้าประกันเอง ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้</li> <li>2. ให้สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง/ผู้เช่าปฏิเสธความรับผิดชอบ ("วันที่มีผลใช้บังคับ")</li> <li>3. นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่เริ่มมีผลใช้บังคับ และตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้ค้าประกันไม่สามารถบอกเลิก หรือสละความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าได้อีก</li> <li>4. ให้มีการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทันทีในวันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ</li> <li>5. ทันทีที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ ผู้ค้าประกันจะเป็นผู้เช่าแทนผู้เช่าเดิม</li> <li>6. กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ร้องขอให้ผู้ค้าประกันทำสัญญาเช่าใหม่ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง ผู้ค้าประกันต้องชำระเงินตามคำขอของผู้ให้เช่าในจำนวนเท่ากับค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่มซึ่งจะต้องจ่ายตามสัญญาเช่า</li> </ol>
<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมเรื่องการค้าประกันโดยผู้ค้าประกัน</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ค้าประกัน ตกลงรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้เช่า รวมถึงชดเชยค่าเสียหายต่อผู้ให้เช่า และผู้สืบทอดสิทธิของผู้ให้เช่า สำหรับความสูญเสีย เสียหาย หรือการเรียกร้องใดๆ จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า โดยปราศจากการหักกลบลบหนี้/การเรียกร้องสิทธิใดๆ ต่อผู้ให้เช่า หรือผู้เช่า</li> <li>2. ผู้ค้าประกันรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันกับผู้เช่า สำหรับหน้าที่ตามรับผิดชอบของผู้เช่าตามสัญญาและสัญญาเช่า</li> <li>3. ผู้ค้าประกันสละสิทธิ์ที่จะร้องขอให้ผู้ให้เช่าดำเนินการต่อผู้เช่า หรือติดตามให้ผู้เช่าแก้ไขเยียวยาให้แก่ผู้ให้เช่า ก่อนการดำเนินการกับผู้ค้าประกัน</li> <li>4. ผู้ค้าประกันยังคงต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่า แม้ว่าจะเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 ผู้ให้เช่าผ่อนเวลาให้แก่ผู้เช่า หรือละเลย/งดใช้สิทธิเรียกร้องของผู้ให้เช่าในการบังคับชำระค่าเช่า/ค่าเช่าส่วนเพิ่ม หรือการปฏิบัติตามสัญญาเช่า</li> <li>4.2 ผู้ให้เช่าปฏิเสธรับค่าเช่า/ค่าเช่าส่วนเพิ่ม ที่ชำระโดยผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในเวลาที่ผู้ให้เช่าเชื่อว่าการรับชำระเงินดังกล่าวอาจทำให้เสื่อมสิทธิในการกลับเข้าใช้ทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>4.3 การแก้ไขสัญญาเช่า รวมถึงการทบทวนค่าเช่า หรือการอนุญาต/ให้ความยินยอมแก่ ผู้เช่า หรือการโอนการเป็นผู้ให้เช่า หรือการโอนสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนด</li> <li>4.4 การเวนคืนส่วนใดส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>4.5 การกระทำ ละเว้นการกระทำ หรือกระทำการอื่นใดที่เป็นการปลดหนี้ให้แก่ผู้ค้าประกันทั้งหมด หรือบางส่วน เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้ทำการปลดหนี้เป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ol> </li> </ol>

ข้อรับรองของผู้ค้ำประกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ค้ำประกันต้องไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ใช้สิทธิเรียกร้องต่อผู้เช่า ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายล้มละลาย หรือข้อตกลงของผู้เช่า ในเรื่องการชำระเงิน การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหาย เป็นการแข่งขันกับผู้ให้เช่า และหากผู้ค้ำประกันได้รับเงินจำนวนใด ผู้ค้ำประกันจะต้องถือเงินดังกล่าวไว้แทนผู้ให้เช่า</li> <li>- ใช้สิทธิเรียกร้องหรือเข้าร่วมในหลักประกันใดๆ ที่ถือโดยผู้ให้เช่า เพื่อรับประกันความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่ม และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า</li> </ul> </li> <li>● ผู้ค้ำประกัน รับประกันและรับรองว่า มิได้ดำเนินการและจะไม่ดำเนินการบังคับหลักประกันที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินของผู้เช่า ที่ผู้เช่ามีความรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า ในกรณีที่มีการบังคับหลักประกันจะต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า</li> <li>● การค้ำประกันนี้ และการชดเชยค่าเสียหาย ถือเป็นหลักประกันเพิ่มเติมที่ผู้ให้เช่าอาจเรียกร้องจากผู้ค้ำประกัน หรือผู้เช่า หรือบุคคลอื่นใด เพื่อความรับผิดชอบในการชำระค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่ม รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า</li> </ul>
--------------------------	---

#### หมายเหตุ

ตามที่กำหนดในสัญญา Escrow Agreement บริษัท เอพียูเค จำกัด (กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น 100%) ในฐานะผู้ให้เช่า เป็นผู้ครอบครอง Escrow Account และจำนวนเงิน Escrow และยอดเงินฝากในบัญชีดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ปรับปรุง/ซ่อมแซมหรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า

ตารางแสดงรายละเอียดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ปี พ.ศ.	ค่าเช่ารายปี	
	(ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)	(บาท)*
ห้อง Server 1 และ 2		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£1,415,474	62,956,745
15/02/61 - 14/02/66**	£1,640,922	72,984,108
15/02/66 - 14/02/71	£1,902,278	84,608,570
15/02/71 - 14/02/76	£2,205,262	98,084,541
ห้อง Server 3		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£408,992	18,190,942
15/02/61 - 14/02/66**	£474,134	21,088,295
15/02/66 - 14/02/71	£549,651	24,447,102
15/02/71 - 14/02/76	£637,196	28,340,885

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

#### หมายเหตุ

\* อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เท่ากับ 44.4775 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ  
(ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

- \*\* เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะไม่บังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

#### 2.5.4 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บีไอเอส จำกัด (ผู้เช่า)

บริษัท บีไอเอส จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจให้บริการทางด้านการจัดเก็บข้อมูลและจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้าประเภทต่างๆ โดยมีระบบการรักษาข้อมูลและระบบการป้องกันข้อมูลของลูกค้าที่สมบูรณ์แบบที่สุด ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพและระบบสำรองไฟฟ้า ระบบการเชื่อมต่อข้อมูลที่มีประสิทธิภาพ ระบบการควบคุมสภาพแวดล้อมโดยรอบให้คงที่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันไฟไหม้ ทั้งนี้ เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในการใช้บริการการจัดการและเก็บรักษาข้อมูลกับบริษัท ตัวอย่างกลุ่มลูกค้าของบริษัท ได้แก่ บริษัทขนส่ง บริษัทประกัน บริษัทที่ปรึกษากฎหมาย บริษัทอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันทางการเงิน เป็นต้น ซึ่งมีความหลากหลายในด้านธุรกิจของลูกค้า

บริษัท บีไอเอส จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2539 โดยเปิดให้บริการการจัดการข้อมูลและจัดเก็บข้อมูลแก่ลูกค้าเรื่อยมา และเป็นผู้เชี่ยวชาญในการให้บริการการจัดการข้อมูลในกรุงลอนดอน (ข้อมูลจากบริษัท บีไอเอส จำกัด) ปัจจุบันบริษัท บีไอเอส จำกัด อยู่ในเครือของกลุ่มบริษัท Six Degrees ที่ให้บริการการจัดการข้อมูลแบบครบวงจร Data-centre co-location, Data Networking, Cloud Computing และบริการการสื่อสารโทรคมนาคม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกรูปแบบ

#### ตารางแสดงผู้เช่ารายย่อยของบริษัท บีไอเอส จำกัด 5 รายใหญ่

(ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2559)

รายชื่อลูกค้า	ประเภทธุรกิจ	ร้อยละของรายได้
1. ITV	อุตสาหกรรมสื่อโทรทัศน์	31.24%
2. First Data Limited	อุตสาหกรรมไอที	12.50%
3. Advanced 365	อุตสาหกรรมไอที	9.42%
4. Lloyds Register Group Services Ltd	ที่ปรึกษาทางธุรกิจ	7.49%
5. Six Degrees Managed Data Limited	ธุรกิจการสื่อสาร	6.61%
รวมสัดส่วนรายได้จากผู้เช่าที่มีรายได้สูงสุด 5 รายแรกคิดเทียบรายได้รวม		67.26%

ที่มา : บริษัท เอพิอูเค จำกัด

จากตารางแสดงผู้เช่ารายย่อยที่แบ่งตามรายได้ของบริษัท บีไอเอส จำกัด ข้างต้นจะเห็นว่า ลูกค้าของบริษัท บีไอเอส จำกัด นั้นมีความหลากหลายในด้านธุรกิจ ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงและไม่ได้พึ่งพาธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ยิ่งกว่านั้นในปัจจุบันความต้องการในการจัดการข้อมูลนั้นถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าและหากบริษัท บีไอเอส จำกัด ไม่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อ ผู้จัดการ

กองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการหาผู้เช่ารายใหม่หรือการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของทรัพย์สินนั้น จะสามารถทำได้ เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็น อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า อย่างไรก็ดีตาม เนื่องจากศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษ คือมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมเป็นมูลค่าจำนวนมาก เพื่อใช้เป็นข้อมูลขนาดใหญ่ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นภาระของผู้เช่า ดังนั้น ผู้เช่าจึงมักทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่าย ดังนั้น ความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่านั้นจึงอยู่ในระดับที่ต่ำมาก

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

### 2.6.1 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท เอพียูเค จำกัดจะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) นำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (4) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (5) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- (7) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือการออกตราสารหนี้
- (8) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยวทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยวทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ (3) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ (5) กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้

(Investment Grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

## 2.6.2 เงื่อนไขเพิ่มเติม

กองทรัสต์อาจจะเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

## 2.6.3 วัตถุประสงค์ของการก่อภาระผูกพัน

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 2.6.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และเป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม ระหว่างบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

## 2.6.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อ (Facility Agreement)

ผู้กู้	บริษัท เอพียูเค จำกัด
ผู้ให้กู้	Lloyds Bank PLC.
เหตุผลในการกู้ยืมเงิน	เพื่อเป็นการจัดโครงสร้างการลงทุน
วงเงินกู้	9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษหรือ ประมาณ 404,745,250 บาท อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เท่ากับ 44.4775 บาท/ ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย)
การชำระเงินต้น	ชำระเงินต้นทั้งหมดคืนในวันที่ครบกำหนด 3 ปีนับแต่วันที่บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้รับเงินกู้ (ครบกำหนดวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560) ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ได้รับการขยายระยะเวลาเงินกู้ออกไปอีก 180 วัน (ครบกำหนดวันที่ 26 สิงหาคม 2560)
อัตราดอกเบี้ย	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย London Interbank Offered Rate (LIBOR) และส่วนเพิ่ม (spread) ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย GBP LIBOR



	3 month ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เท่ากับร้อยละ 0.367 ต่อปี)
การชำระดอกเบี้ย	ทุกวันที่ 18 ของเดือน มกราคม เมษายน กรกฎาคม และตุลาคมของทุกปี และรวมถึงวันที่สิ้นสุดสัญญา (วันที่ชำระคืนเงินต้น)
หลักประกันการกู้ยืม	หลักประกันตามสัญญาประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> <li>1. หุ่นทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด</li> <li>2. ทรัพย์สินหลัก และ</li> <li>3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด (เฉพาะที่เปิดกับ Lloyds Bank PLC.)</li> </ol>
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	บริษัท เอพียูเค จำกัดจะต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ ตลอดระยะเวลาของสัญญา <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักจะต้องไม่เกินร้อยละ 60 (ทั้งนี้จะไม่เกินสัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด)</li> <li>2. อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 250</li> </ol>
ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้อง <ul style="list-style-type: none"> <li>● ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อม</li> <li>● ไม่ประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลัก</li> <li>● ไม่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นๆ ในหลักประกันการกู้ยืม (เว้นแต่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา)</li> <li>● ไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก หรือให้ผู้อื่นเช่าหรือใช้ทรัพย์สินหลัก</li> <li>● ไม่ขออนุญาตดัดแปลง แก้ไข ทำลายซึ่งอาคารที่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลัก</li> </ul>
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	หลังจากปีแรกของสัญญาเงินกู้ จะไม่มีค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายประเทศอังกฤษ โดยในกรณีที่เกิดข้อพิพาทคู่สัญญาได้ตกลงที่จะดำเนินการทางกฎหมายในศาลที่มีเขตอำนาจของประเทศไทย

## 2.6.6 มาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน ได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม และได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของทรัพย์สินรวมกรณีที่ได้รับ Credit Rating เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีระดับของการกู้ยืมที่อาจเกินกว่าระดับที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด ซึ่งผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้มีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและก่อภาระผูกพันโดยจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส เพื่อติดตามสถานการณ์และคาดการณ์ระดับของการกู้ยืมเงินที่จะเกิดขึ้นล่วงหน้า หากเห็นว่าระดับการกู้ยืมเงินจะสูงกว่าระดับที่ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับธนาคารพาณิชย์ที่มีสัญญาเงินกู้กับบริษัท เพื่อทำการลดจำนวนเงินกู้โดยจ่ายชำระคืนเงินต้นของเงินกู้บางส่วน เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว

## 2.6.7 ขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นของการพิจารณากู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาระดับการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด โดยมีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและมูลค่าการประเมินทรัพย์สิน โดยจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะครบกำหนดของสัญญาเงินกู้ฉบับเดิมประมาณ 6 เดือน เพื่อพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระดับความสามารถของการกู้ยืมเงิน และเมื่อครบกำหนดสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาทางเลือกด้วยการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การต่อสัญญาเงินกู้ (Revolving) การรีไฟแนนซ์ (การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น

ทั้งนี้ หากในปีที่ครบกำหนดสัญญาเงินกู้ มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งอาจเกิดจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลง ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากระดับของการกู้ยืมที่อาจเกินกว่าระดับตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด ซึ่งทำให้ระดับการกู้ยืมครั้งถัดไปของการต่ออายุสัญญาเงินกู้เดิมหรือทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ต่ำกว่าสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับสถาบันการเงินเดิมหรือสถาบันการเงินใหม่ เพื่อดำเนินการปรับระดับเงินกู้ให้เป็นไปตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด และดำเนินการเตรียมจ่ายชำระเงินต้นของเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด โดยนำเงินมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว ตามขั้นตอนและหลักเกณฑ์พิจารณาเบื้องต้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

และหากในกรณีที่มูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่ไม่ลดลงและระดับเงินกู้ยืมเป็นไปตามระดับตามที่สำนักงานประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกต่างๆ ก่อนที่จะครบกำหนดของสัญญาเงินกู้ฉบับเดิมประมาณ 6 เดือน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างราบรื่นและต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ โดยจะมีกระบวนการพิจารณาทางเลือกจากการติดต่อกับสถาบันการเงินที่มีสัญญาเงินกู้ยืมปัจจุบันเพื่อขอต่อสัญญาเงินกู้ หรือขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมทั้งเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ในขณะเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่ เพื่อขอเงื่อนไขการรีไฟแนนซ์เปรียบเทียบกัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นดังนี้

### (1) การพิจารณาขยายสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินเดิม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายเดิมล่วงหน้าก่อนสัญญาเงินกู้จะครบกำหนดชำระประมาณ 6 เดือน โดยจะเจรจาขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ จากสถาบันการเงินรายเดิม

### (2) การติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่ ก่อนสัญญาเงินกู้เดิมจะครบกำหนดชำระประมาณ 6 เดือน ตามขั้นตอนการจัดหาสถาบันการเงินรายใหม่

### (3) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้วงเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ จากสถาบันการเงินรายเดิม และสถาบันการเงินรายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเปรียบเทียบข้อตกลงและเงื่อนไขของสถาบันการเงินที่เสนอมาเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยมีปัจจัยหลักที่นำมาพิจารณาเปรียบเทียบดังนี้

- วงเงินกู้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ อัตราส่วนตามที่สำนักงานประกาศกำหนด
  - ระยะเวลาของเงินกู้
  - อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย
  - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น (ถ้ามี)
  - หลักประกันการกู้ยืม
  - ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)
- (4) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเลือกกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเจรจาต่อรองข้อตกลงและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินที่ได้รับการคัดเลือกให้ดีที่สุด แล้วนำเสนอต่อทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาและอนุมัติ
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผลการพิจารณาแก่สถาบันการเงินรายเดิมและรายใหม่ และดำเนินการจัดทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าวต่อไป ซึ่งระยะเวลาที่จะแจ้งล่วงหน้าจะคืนเงินกู้หรือจะกู้แบบหมุนเวียนกับสถาบันการเงินเดิม ก่อนที่สัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุด ประมาณ 3 เดือน และเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เป็นไปอย่างราบรื่น
- (6) หากการเจรจากับสถาบันทางการเงินทั้งรายเก่าและรายใหม่ไม่ได้ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์หรือมีแนวโน้มจะไม่ได้ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อมาชำระคืนเงินกู้เดิม ทั้งนี้กองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อ 4.2.2 “ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน”

## 2.6.8 ประโยชน์จากการกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการกู้ยืมเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมนั้นอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าต้นทุนในส่วนของผู้ลงทุน ซึ่งการกู้ยืมนั้นจะส่งผลทำให้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของผู้ลงทุนต่ำลง ดังนั้น การมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์จากผลตอบแทนที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีวงเงินกู้ยืมสำหรับใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

## 2.6.9 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์ กับ ผู้ให้กู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์และกองทรัสต์

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์และกองทรัสต์

ความเห็นของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมเงินเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 2.6.10 สถานะของการกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม

เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จากสถาบันการเงิน

ต่างประเทศ

404,466,643

404,466,643

## 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรป

ภาพรวมเศรษฐกิจกลุ่มสหภาพยุโรปนั้น ยังคงมีอัตราการเติบโตอยู่ในระดับต่ำกว่าอัตราเจริญเติบโตของเศรษฐกิจโลก เนื่องจากสัดส่วนหนี้สาธารณะในระดับสูง และมีระดับการลงทุนต่ำ โดยดัชนีตัวเลข GDP ของกลุ่มสหภาพยุโรปเพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 1.8

อย่างไรก็ตาม Governing Council ของธนาคารกลางยุโรป (ECB) ได้มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.05 และลดอัตราเงินฝากกลางเป็นร้อยละ -0.30 รวมทั้งขยายเวลาการทยอยซื้อพันธบัตรทั้งรัฐบาลและเอกชนให้สิ้นสุดในเดือนมีนาคม 2560 ซึ่งแสดงถึงภาวะเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรปที่ยังคงชะลอตัว และยังคงจำเป็นต้องคงนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจต่อไป เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.1 จากเป้าหมายที่ร้อยละ 2 และการชะลอตัวของเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศ Emerging Markets ที่ส่งผลกระทบทางลบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจกลุ่มสหภาพยุโรป

เป้าหมายระยะสั้นที่จะมีการมุ่งเน้นเป็นพิเศษสำหรับกลุ่มสหภาพยุโรปคือ การทำให้เกิดการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง โดยมีเป้าหมายระยะกลางในการเสริมศักยภาพให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งหมายถึงความคาดหวังที่จะเห็นการฟื้นตัวของงบการเงินของบริษัทภาคเอกชนต่างๆ และตัวเลขเงินเฟ้อที่ดีขึ้น

(สำนักงานที่ปรึกษาเศรษฐกิจและการคลัง ประจำสหราชอาณาจักรและยุโรป: ภาวะเศรษฐกิจยุโรปและสหภาพยุโรป)

### 3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร

ผลของการลงประชามติในวันที่ 23 มิถุนายน 2559 ของสหราชอาณาจักรได้มีมติโหวต “ออก” จากการเป็นสมาชิกภาพของสหภาพยุโรป (Brexit) โดยจะเป็นการออกจากการเข้าถึงตลาดเดียวของ EU (Hard Brexit) กล่าวคือสหราชอาณาจักรจะไม่ได้รับประโยชน์จากการค้าสินค้าเสรี ค่าบริการเสรี และการเคลื่อนย้ายเงินทุนเสรี เนื่องจากไม่ยอมรับการเคลื่อนย้ายบุคคลและแรงงานเสรีได้ โดยความคืบหน้าเกี่ยวกับกระบวนการออกจากสหภาพยุโรปล่าสุดได้แก่การที่ศาลฎีกาได้ตัดสิน

ในวันที่ 24 มกราคม 2560 ให้รัฐบาลต้องเตรียมร่างกฎหมายสำหรับการลาออกจาก EU เพื่อเสนอให้รัฐสภาเห็นชอบก่อน จึงจะสามารถออกจาก EU ได้

สำหรับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศอังกฤษนั้น ดัชนีตัวเลข GDP เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.2 จากปีก่อนแสดงถึงพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่ยังคงเข้มแข็ง และยังคงมีสัญญาณการเติบโตของเศรษฐกิจโดยกลุ่มธุรกิจที่เป็นปัจจัยสำคัญในการเติบโตดังกล่าวได้แก่ ธุรกิจบริการทั้ง Retail trade และ Wholesale trade รวมทั้ง Travel Agency นอกจากนี้ตัวเลขดัชนีทางเศรษฐกิจต่าง ๆ อาทิ ดัชนีผลผลิต ดัชนีธุรกิจบริการ ตัวเลขการลงทุนของธุรกิจเอกชน และดัชนีปริมาณการค้าปลีก ล้วนมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน สำหรับอัตราการว่างงานนั้น ได้ปรับลดลงจากปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 4.8

ภาวะเงินเฟ้อปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 1.6 โดยคณะกรรมการนโยบายการเงินของ Bank of England มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.25 และคงมาตรการอัดฉีดปริมาณเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจด้วยการรับซื้อตราสารหนี้ภาครัฐและภาคเอกชน (QE) ต่อไป

(สำนักงานที่ปรึกษาเศรษฐกิจและการคลัง ประจำสหราชอาณาจักรและยุโรป: ภาวะเศรษฐกิจสหราชอาณาจักร)

### 3.3 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักร

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักรในช่วงหลังผลโหวตประชามติ ได้รับแรงกดดันจากความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางการเจรจาการค้าระหว่าง สหราชอาณาจักรกับสหภาพยุโรปว่ารูปแบบทางการค้าในอนาคตจะเป็นอย่างไร เนื่องจากสหภาพยุโรปจะยังไม่เปิดการเจรจาจนกว่าสหราชอาณาจักรจะบังคับใช้ Article 50 แรงกดดันดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อให้นักลงทุนชะลอการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วสหราชอาณาจักรเกิดภาวะชะลอตัว

อย่างไรก็ตาม ราคาของอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2559 ที่ผ่านมา ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก โดยราคาซื้อขายรวมลดลงประมาณร้อยละ 3 โดยอสังหาริมทรัพย์นอกกรุงลอนดอนมีราคาลดลงประมาณร้อยละ 3.9 และมีความผันผวนด้านราคาค่อนข้างมาก อีกทั้งดัชนีนักลงทุนในประเทศเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์ในกรุงลอนดอนมีความผันผวนน้อยกว่าโดยราคาลดลงประมาณร้อยละ 2.4 และดึงดูดนักลงทุนจากเอเชีย อาทิฮ่องกงและจีนแผ่นดินใหญ่ โดยอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัญญาเช่ากับผู้เช่าในระยะยาวจะได้เปรียบกว่าสัญญาเช่าระยะสั้น เนื่องจากความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้นในปัจจุบันส่งผลให้นักลงทุนมองหาทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาวมากกว่า

#### อสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและค้าปลีก

เนื่องจากการบริโภคภายในประเทศยังคงแข็งแกร่งประกอบกับอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น ทำให้ดัชนีปริมาณการค้าปลีกในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน อย่างไรก็ตาม หากอัตราเงินเฟ้อยังคงเพิ่มสูงขึ้นจะส่งผลให้ค่าแรงและต้นทุนโดยรวมสูงขึ้น ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างพฤติกรรมผู้บริโภคที่เริ่มซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น จะเป็นปัจจัยกดดันการเติบโตของอัตราค่าเช่า ทำให้อัตราค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและค้าปลีกอยู่ในภาวะทรงตัวต่อไป

#### อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

เป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ผลกระทบโดยตรงจาก Brexit หากมีการระงับการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรีในกลุ่มประเทศสมาชิกสหภาพยุโรป ธุรกิจด้านการเงินและธนาคาร ได้เริ่มปรับกลยุทธ์และมีสัญญาณการพิจารณาย้ายสำนักงานจากกรุงลอนดอนออกไปตามเมืองใหญ่ในยุโรป อาทิ แฟรงค์เฟิร์ต, เบอร์ลิน, อัมสเตอร์ดัม, มาดริด และปารีส ส่งผลให้ความ

ต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอนลดลง ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์รอบนอกกรุงลอนดอนยังไม่ได้รับผลกระทบมากนัก

### อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรม

ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมนั้นยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างพฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้อสินค้าออนไลน์ รวมทั้งการอ่อนตัวของค่าเงินปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษซึ่งเป็นปัจจัยส่งเสริมการส่งออก ทำให้ความต้องการคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้อัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าทั่วสหราชอาณาจักรโตขึ้นประมาณร้อยละ 2.5

(Colliers:REIF in Brief Q4 2016, Colliers:United Kingdom Snapshot December 2016, Colliers:United Kingdom Snapshot January 2017, Cushman&Wakefield: UK Capital Markets BREXIT Tracker – The Final Story, JLL: A House View – BREXIT Update)

### 3.4 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า

ธุรกิจการให้บริการ Data Centre นั้นมีการพัฒนาและเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีแรงขับเคลื่อนหลักมาจากความต้องการขององค์กรและบริษัทต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคการเงินที่ต้องการหาพื้นที่ปลอดภัยในการสำรอง จัดการ และประมวลผลข้อมูลต่างๆ สำหรับกรณีฉุกเฉินที่สำนักงานหลักมีปัญหายุคชะงัก โดยหลังจากเหตุการณ์ 9/11 หน่วยงานควบคุมสถาบันการเงินได้กำหนดให้ธนาคารทุกแห่งต้องจัดหาศูนย์ปฏิบัติการสำรอง (Second Site) อย่างไรก็ดี ธุรกิจ Data Centre ได้ถูกพัฒนาอย่างจริงจังในช่วงภายหลังปี พ.ศ. 2552 โดยภาคธุรกิจการเงินซึ่งเข้าลงทุนและทำการพัฒนาศูนย์ปฏิบัติการดังกล่าวของตัวเอง ซึ่งเกิดขึ้นต่อเนื่องในเมืองลอนดอนและพื้นที่ใกล้เคียงกับตัวเมือง (อยู่ไม่ไกลเกินรัศมี 50 ไมล์) เนื่องจากศูนย์ปฏิบัติการสำรองดังกล่าวต้องการสนับสนุนข้อมูลสำรองไปยังห้องซื้อขายหลักทรัพย์ที่อยู่ในตัวเมืองได้ อย่างทันที ภาคอุตสาหกรรม Data Centre นี้มีการพัฒนาอย่างก้าวกระโดดนับจากนั้นจนถึงปัจจุบัน ทำให้ภาคธุรกิจนี้แม้ว่าจะมีบริษัทไอทีและผู้ให้บริการ Data Centre รายใหญ่ เช่น IBM Equinix และ Telecity อยู่ในตลาด แต่ในปัจจุบันกลุ่มที่ครองตลาดคือ กลุ่มผู้ให้บริการแม่ข่าย (Hosting Sector) ซึ่งให้สามารถให้บริการครอบคลุมได้ตั้งแต่การจัดหาพื้นที่พร้อมระบบสาธารณูปโภคหลักไปจนถึงให้บริการในการจัดการดูแลศูนย์ด้วย

ด้วยกระแสของเทคโนโลยีที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว และอุปกรณ์สื่อสารอิเล็กทรอนิกส์ที่เกิดขึ้นอย่างแพร่หลายเพื่ออำนวยความสะดวก อีกทั้งหน่วยปริมาณของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็มีการพัฒนาและขยายเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการ “พื้นที่” (Physical Space) ในการจัดเก็บข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในอดีตข้อมูลจะถูกจัดเก็บเพียงแคในเซิร์ฟเวอร์เฉพาะที่ใดที่หนึ่ง หรือใน Data Centre หนึ่งเท่านั้น และเมื่อที่จัดเก็บนั้นเต็มจึงจะมีการจัดหาที่จัดเก็บใหม่ อีกทั้งในปัจจุบันมีเทคโนโลยีการจัดการที่ทันสมัยขึ้นเช่น ‘virtualisation’ และ ‘Cloud Computing’ ทำให้การบริหารจัดการและการใช้ประโยชน์ของ Data Centre และเครือข่ายสนับสนุนนั้นสามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้การทำงานของอุปกรณ์เซิร์ฟเวอร์ต่างๆ รวมทั้งการให้บริการ Data Centre มีประสิทธิภาพมากขึ้น และถูกใช้อย่างแพร่หลายมากขึ้น

สำหรับแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ Data Centre นั้น เนื่องจากสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับอิเล็กทรอนิกส์ อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยีการสื่อสาร และไอทีมีการพัฒนาอย่างก้าวกระโดด และถูกนำเสนอสู่ผู้บริโภคอย่างกว้างขวาง จึงทำให้เห็นถึงแนวโน้มของตลาดที่ยังคงมุ่งเน้นการสร้างปัจจัยสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมนี้อย่างมาก อีกทั้ง กระแสของการลดทรัพยากรต่างๆ และใช้สื่อดิจิทัลหรืออิเล็กทรอนิกส์เข้าทดแทน เช่น จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) หนังสือและหนังสือพิมพ์

อิเล็กทรอนิกส์ (E-Books) รวมทั้งธุรกิจการให้บริการสื่อบันเทิงเช่นภาพยนตร์และซีรี่ย์ ผ่านอินเทอร์เน็ต ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาพื้นที่จัดเก็บข้อมูลจำนวนมากเพื่อใช้เผยแพร่ต่อผู้บริโภค

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2559 ตลาด Data Centre ในกรุงลอนดอนมี Supply เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในขณะที่มีอัตราการเข้าใช้งานเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา โดย ณ สิ้นสุดไตรมาส 3 ปี 2559 มีการเข้าใช้งาน Data Centre เพิ่มขึ้น 28.7 MW ซึ่งสูงที่สุดในยุโรป ซึ่งได้ช่วยลดปัจจัยกดดันราคาที่มีในช่วงกลางปี 2559 เนื่องจากเหตุการณ์ BREXIT และแสดงให้เห็นถึงความมั่นใจของกลุ่มธุรกิจในสหราชอาณาจักรที่ได้กลับมาพัฒนากลยุทธ์ด้าน IT ของตนและทำให้ตลาด Data Centre ในกรุงลอนดอนกลับมาคึกคักอีกครั้ง โดย Demand ของตลาด Data Centre ในกรุงลอนดอนและสหราชอาณาจักรส่วนใหญ่มาจากผู้ให้บริการ Cloud รายใหญ่

(CBRE: European Data Centre Market View Q3 2016)

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 4.1.1 ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ปล่อยเช่าเหมาพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว คือ บริษัท บีไอเอส จำกัด จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์มาจากผู้เช่ารายเดียว กองทรัสต์จึงเกิดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว หากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ถึงแม้กองทรัสต์จะมีผู้เช่าเพียงรายเดียว แต่ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า คือ ผู้ให้บริการจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการของผู้เช่าจะมีความหลากหลายในด้านธุรกิจและมีจำนวนมากราย (รายละเอียดระบุในหัวข้อ 2.5.4 “ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บีไอเอส จำกัด”) จึงถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ของผู้เช่า และเปรียบเสมือนกองทรัสต์ได้มีการกระจายความเสี่ยงลูกค้าผ่านผู้เช่าอีกทอดหนึ่ง ทั้งนี้ ในระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้เช่ามีประวัติการชำระค่าเช่าที่ดี ไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่าและชำระค่าเช่าครบตามจำนวนทุกครั้งนับแต่ทำสัญญาเช่า นอกจากนี้การชำระค่าเช่าของผู้เช่าเป็นการชำระค่าเช่ารายไตรมาสโดยชำระต้นงวด ดังนั้น ใน 1 ปี ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเพียงสี่ (4) ครั้ง และจะชำระก่อนที่จะใช้ทรัพย์สิน ทำให้กองทรัสต์ลดความเสี่ยงและความถี่ในการผิดนัดการชำระค่าเช่า ยิ่งไปกว่านั้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่ายังได้ตกลงทำประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Rental Loss Insurance) โดยมีมูลค่าประกันภัยเท่ากับ 3 ปีของค่าเช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวอีกด้วย

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท E3 Management จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ชำนาญและเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ (รายละเอียดบริษัท E3 Management จำกัด ระบุในหัวข้อ 8.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) มาบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ ซึ่งการบริหารจัดการได้ครอบคลุมไปถึงระบบการจัดเก็บและติดตามค่าเช่าให้กับกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าอีกด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นในศักยภาพการทำงาน ณ ปัจจุบันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าดังกล่าว รวมถึงการทำประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Rental Loss Insurance) พร้อมทั้งความชำนาญและเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะสามารถลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียวและความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ในระดับหนึ่ง

#### 4.1.2 ความเสี่ยงในการยกเลิกและไม่ต่อสัญญาเช่า

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้มีสัญญาเช่าระยะยาวถึง 25 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คงเหลือประมาณ 16 ปี 2 เดือน) โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) (ครั้งเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งในปีดังกล่าวค่าเช่าจะปรับขึ้นเป็นจำนวน 2.45 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษตามสัญญาเช่า ทำให้กองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาเช่าใหม่กับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจลดลง และทำให้กองทรัสต์อาจได้รับค่าเช่า ไม่เป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานตามปกติของธุรกิจศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษ คือ มีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งที่เป็นอุปกรณ์หลักและส่วนควบ รวมการลงทุนทั้งหมดดังกล่าวและในทรัพย์สินอื่นที่จะปรับปรุงเพิ่มเติมถือเป็นมูลค่าสูงมากเพื่อใช้เป็นศูนย์ข้อมูลที่รองรับกับความต้องการของลูกค้าหลากหลายธุรกิจ ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมาเป็นการชำระค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่า หรือ สัญญาเช่าสิ้นสุดลงและไม่มีการต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าจะสามารถเคลื่อนย้ายอุปกรณ์ออกได้เฉพาะในส่วนที่เป็นอุปกรณ์ที่ไม่ติดตรึงกับอาคารเท่านั้น ส่วนงานพัฒนาพื้นที่ อุปกรณ์ที่ติดตรึงแน่น และงานระบบเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ดังนั้น จากการใช้จ่ายเงินลงทุนจำนวนมากดังกล่าวของผู้เช่า ผู้เช่าจึงมักทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อที่จะเป็นการได้รับความมั่นใจในฝั่งผู้เช่าเองว่าจะสามารถใช้ทรัพย์สินในระยะเวลาที่ยาวนานเพียงพอกับผู้เช่าลงทุนไป และไม่ย้ายสถานที่ประกอบการบ่อยครั้งเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าว ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า ด้วยลักษณะธุรกิจศูนย์ข้อมูลที่ต้องดำเนินงานด้วยการให้บริการอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา การที่จะเปลี่ยนทำเลที่ตั้งของศูนย์ข้อมูลจะต้องมีการวางแผนอย่างรัดกุมและมีศูนย์สำรองล่วงหน้าที่ดี และต้องมั่นใจได้ว่าการย้ายสถานที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายกับข้อมูลที่มีผู้เก็บสำรองไว้กับศูนย์ข้อมูล ปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อการเป็นศูนย์ข้อมูลที่สูง ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่าขึ้นอยู่กับระดับที่ต่ำ

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่าจากปัจจัยเรื่องการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลซึ่งมีข้อจำกัดเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ถือว่ามีต้นทุนการโยกย้ายที่อยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่ง เพื่อให้การดำเนินการไม่หยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจะทำให้ผู้เช่าน่าจะไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

#### 4.1.3 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจกองทรัสต์

ความเสี่ยงประเภทหนึ่งที่กองทรัสต์จะต้องประสบเมื่อการลงทุนในทรัพย์สิน คือ ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจที่กองทรัสต์ดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อันอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรง



ทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ ลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโกดัง/คลังสินค้า ที่ดำเนินธุรกิจโดยการปล่อยเช่าพื้นที่ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะสมกับลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมขนาดเบาและพาณิชย์ และเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง ทำเลที่ตั้งดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและพาณิชย์เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางกรุงลอนดอน การเดินทางมายังศูนย์ข้อมูลสะดวกและรวดเร็ว อีกทั้งที่ตั้งของทรัพย์สินนี้ยังอยู่ในบริเวณที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมและอยู่เหนือ Thames Barrier ซึ่งสามารถป้องกัน Storm Surge ได้ โดยตั้งแต่ทรัพย์สินได้รับการปรับปรุงเป็นศูนย์ข้อมูล ในปี พ.ศ. 2551 ทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่เคยประสบกับสถานการณ์น้ำท่วม

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญของการประกอบธุรกิจคลังสินค้าโดยเฉพาะธุรกิจศูนย์ข้อมูล นอกจากนี้ ผู้เช่าคลังสินค้าเพื่อให้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูลมักจะทำสัญญาเช่าระยะยาว ด้วยลักษณะดังกล่าว จึงเป็นการลดความเสี่ยงด้านคู่แข่งทางการค้าได้ในระดับหนึ่ง

#### 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 4.2.1 ความเสี่ยงจากการไม่กระจายทรัพย์สินจากการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์ลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK Limited) ในสัดส่วน 100% โดยบริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพียง 1 แห่ง ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินดังกล่าว อันได้แก่ อาคารโกดัง/คลังสินค้า Unit C ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์นั้นพึ่งพิงจากทรัพย์สินเพียงแห่งเดียว ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาผลประโยชน์ หากทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าด้วยศักยภาพของทรัพย์สิน กอปรกับทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่อยู่ในโซนอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม รวมถึงการมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 - 2576 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คงเหลือประมาณ 16 ปี 2 เดือน) และแม้ว่าเมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน แต่การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว ซึ่งปัจจัยดังกล่าว จะช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาผลประโยชน์ได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีระยะเวลาที่ยาวนานพอที่จะหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยทรัพย์สินที่พร้อมในการปล่อยเช่า นอกจากนี้ ในอนาคตกองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ

##### 4.2.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญ คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ โดยมียอดเงินกู้คงเหลือก่อนที่กองทรัสต์จะเข้า

ลงทุน จำนวน 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเงินกู้นี้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้นี้ดังกล่าวด้วย

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน และการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ลอยตัวในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมและก่อภาระผูกพันได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากในปีที่ครบกำหนดสัญญาเงินกู้ มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งอาจเกิดจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลง ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากระดับของการกู้ยืมที่อาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งทำให้ระดับการกู้ยืมครั้งถัดไปของการต่ออายุสัญญาเงินกู้เดิมหรือทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ต่ำกว่าสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้มีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและมูลค่าการประเมินทรัพย์สินในแต่ละครั้ง โดยจะประสานงานกับผู้บริหารหรือผู้บริหารก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน เพื่อพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระดับความสามารถของการกู้ยืมเงินก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน หากเห็นว่ามูลค่าประเมินลดลงและทำให้ระดับการกู้ยืมเงินอาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับสถาบันการเงินเดิมหรือสถาบันการเงินใหม่ เพื่อดำเนินการปรับระดับเงินกู้ให้เป็นไปตามที่ประกาศกำหนด และดำเนินการเตรียมจ่ายชำระเงินต้นของเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด โดยนำเงินมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และหากกองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นหลัก โดยจะพิจารณาบททวนเงื่อนไขในการกู้ยืม เช่น อัตราดอกเบี้ย การชำระคืนเงินต้น และระยะเวลาการกู้ยืม เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในเรื่องการผิดเงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมได้ในกรณีที่อาจมีการลงมติในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นอื่น ซึ่งแตกต่างจากที่มีการระบุไว้ในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม ทำให้กองทรัสต์อาจต้องผิดเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม และส่งผลให้กองทรัสต์อาจจะต้องชำระคืนเงินกู้ของสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวก่อนครบกำหนดชำระ

เมื่อครบกำหนดสัญญาเงินกู้ กองทรัสต์มีภาระในการจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาทางเลือกด้วยการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การต่อสัญญาเงินกู้ (Revolving) การรีไฟแนนซ์ (การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกต่างๆ ก่อนที่จะครบกำหนดของสัญญาเงินกู้ฉบับเดิมไม่น้อยกว่า 6 เดือน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างราบรื่นและต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ โดยจะมีกระบวนการพิจารณาทางเลือกจากการติดต่อกับสถาบันการเงินที่มีสัญญาเงินกู้ยืมปัจจุบันเพื่อขอต่อสัญญาเงินกู้หรือขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมทั้งเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ในขณะเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อ

สถาบันการเงินรายใหม่ เพื่อขอเงื่อนไขการ รีไฟแนนซ์เปรียบเทียบกัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถ refinancing ได้ อันเนื่องมาจากไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ตีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาทำการจัดอันดับเครดิตของกองทรัสต์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือพิจารณาหานักลงทุนที่สนใจในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เหมาะสมต่อไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น และจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.2.3 ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี สำหรับการซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษารายปีโดยทั่วไปไม่น่าจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทั้งภายในและภายนอกอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสมอยู่เสมอ เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เนื่องจากใช้งบประมาณที่ไม่สูงนัก นอกจากนี้ กองทรัสต์จะได้มีการจัดตั้งงบประมาณเป็นรายปีที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสม สำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมและบำรุงรักษาประจำในส่วนของพื้นที่ที่ให้เช่า อุปกรณ์และเครื่องมือต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ข้อมูล

ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์ โดยในระหว่างปี 2559 ผู้จัดการ

กองทรัสต์ได้เข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว เห็นว่า สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินไม่มีความจำเป็นที่จะได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ เนื่องจากสภาพทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี และทันสมัย

#### 4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่คุ้มผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งปัจจุบันได้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งมีทรัสต์ และ Lloyds Bank Plc เป็นผู้รับผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) การประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Loss of Rent) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Property Owners Liability) เฉพาะในส่วนความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเกิดจากทรัพย์สินทั้งหมดที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอพียูเค จำกัด รวมถึงการประกันความรับผิดชอบต่อนายจ้างต่อลูกจ้าง (Employer's Liability)

อย่างไรก็ตาม อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ปัจจุบันมีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยครอบคลุมกับต้นทุนการก่อสร้างทดแทนทรัพย์สินในกรณีที่เกิดความเสียหาย โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาประเมินวิธีต้นทุนทดแทนของผู้ประเมิน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการทำประกันภัยตามทุนประกันภัยดังกล่าวรวมถึงการประกันภัยบุคคลภายนอกได้มีมูลค่าเพียงพอและเหมาะสมแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้การจัดหาประกันภัยเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์

#### 4.2.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในต่างประเทศ โดยการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ และทรัพย์สินที่ บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ตั้งอยู่ในกรุงลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ฉะนั้น การลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกและการได้รับผลตอบแทนกลับมายังกองทรัสต์ จะเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษทั้งสิ้น ขณะที่กองทรัสต์จ่ายผลตอบแทนแก่นักลงทุนในสกุลเงินบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ปัจจุบัน บริษัท เอพียูเค จำกัด มีรายได้ เป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าบริหาร อสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการดำเนินการสุทธิ รวมถึง ค่าบริหารจัดการบริษัท ค่าดอกเบี้ยจ่าย ฯลฯ และเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ล้วนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษเช่นกัน ซึ่งถือว่าการจัดการความเสี่ยงโดยธรรมชาติ (Natural Hedge) ทั้งนี้ รายได้ที่เกิดขึ้นในต่างประเทศนั้นภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ต่างประเทศแล้วกองทรัสต์ก็จะได้ผลตอบแทนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินในการจ่ายผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งอาจทำให้มูลค่าเงินลงทุนตลอดจนผลตอบแทนในรูปเงินบาทเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน จึงได้กำหนดให้กองทรัสต์มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนรายได้จากเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสภาพการณ์ในขณะนั้น โดยมีกรอบการดำเนินงานดังนี้ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากสภาวะตลาดในขณะนั้น กฎข้อบังคับ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น อัตราดอกเบี้ย สภาวะอัตราแลกเปลี่ยน และค่าใช้จ่ายในการป้องกันความเสี่ยง เป็นต้น โดยจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาตามที่เห็นเหมาะสมเพื่อผลประโยชน์สูงสุดเป็นสำคัญ 2) ติดตามอัตรา swap point rate ทุกๆ 3 เดือน เพื่อพิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) ในสัดส่วนที่เหมาะสมตามแต่กรณี เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม นโยบายการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของกองทรัสต์ จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า นโยบายป้องกันความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้จากเงินปันผลได้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่ครอบคลุมถึงเงินลงทุน จึงยังคงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคงเหลืออยู่

#### 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

##### 4.3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม ทั้งนี้ ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

##### 4.3.2 กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- อัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในต่างประเทศ
- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการใช้พื้นที่ลดน้อยลง เป็นผล

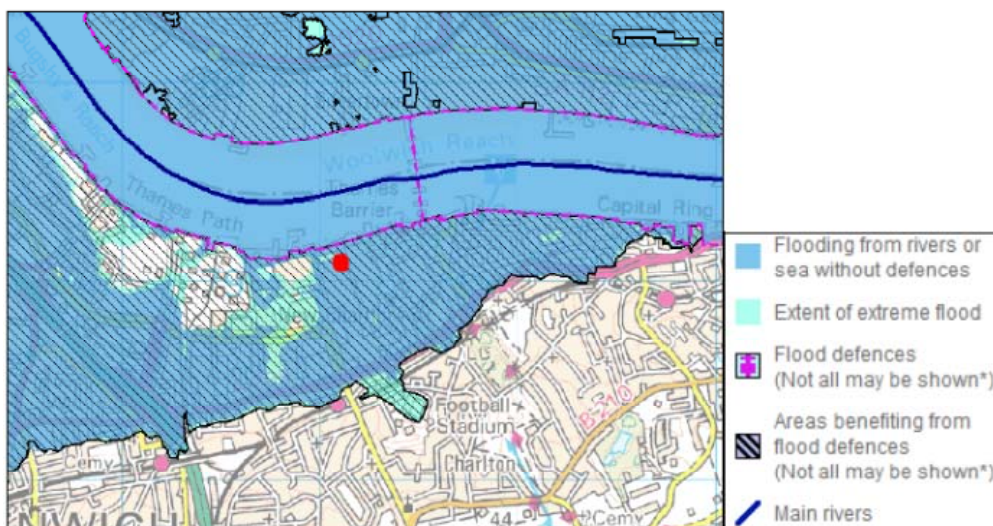
ให้กำไรมากขึ้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง

- ความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าเช่าพื้นที่ ที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุนและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

#### 4.3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ซึ่งการเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างประเมินค่าไม่ได้

แผนภาพแสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแนวน้ำ



หมายเหตุ: ภาพอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย Cushman&Wakefield

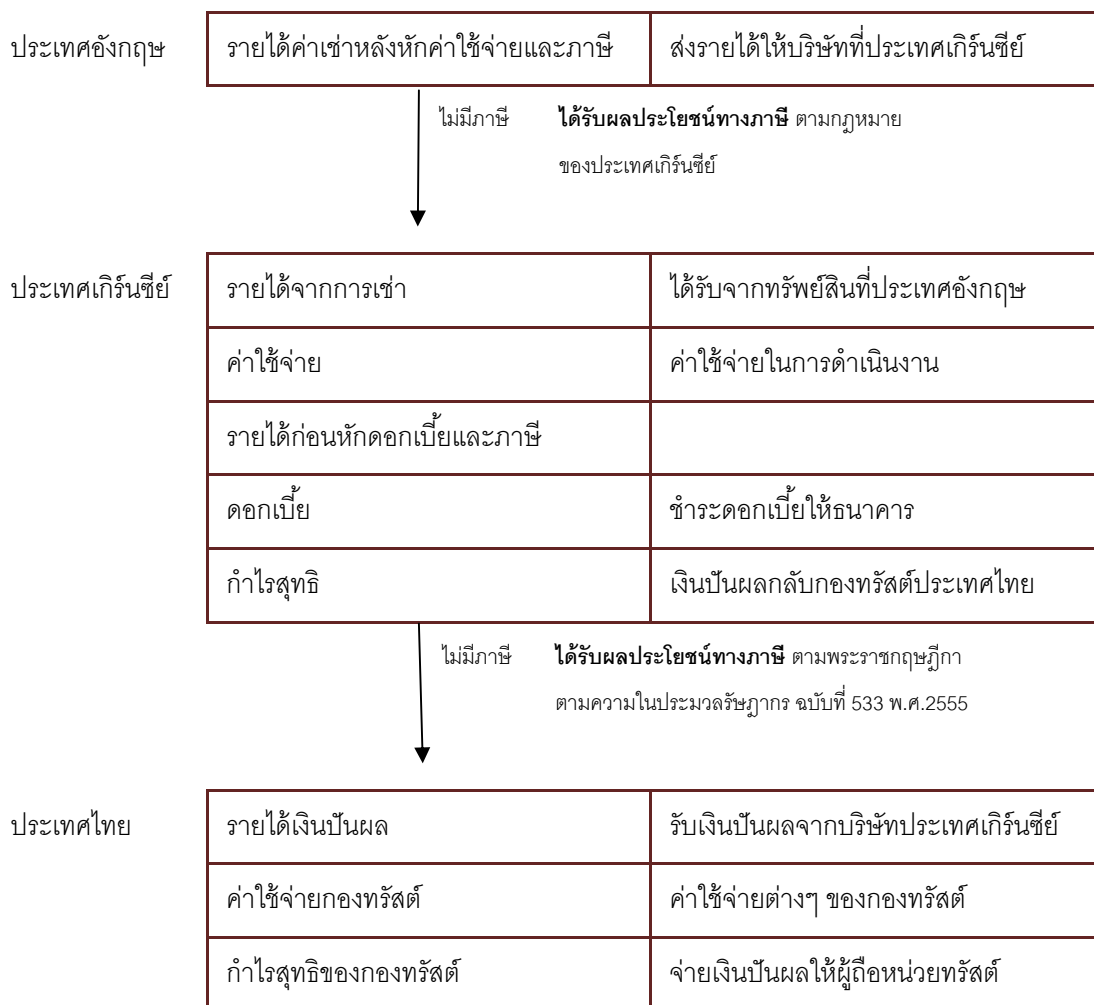
จากภาพด้านบน แม้ทรัพย์สินจะตั้งอยู่ใกล้กับแม่น้ำ Thames และบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวถูกกำหนดเป็น “พื้นที่น้ำท่วม กรณีที่มีภัยพิบัติร้ายแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้” (ซึ่งหมายถึง พื้นที่ประเภทที่มีโอกาสหรือความเป็นไปได้ในการเกิดอุทกภัย แต่อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ เนื่องจากได้รับประโยชน์จากระบบป้องกันอุทกภัย) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากอุทกภัยแต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่า บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินได้รับการดูแลและบริหารจัดการจากภาครัฐ โดยมีที่

กันป้องกันพายุ (Storm Surge) และตั้งแต่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ปรับปรุงเป็นศูนย์ข้อมูล ในปี พ.ศ. 2551 บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เคยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์เกิดอุทกภัย อย่างไรก็ตาม ก็ได้เป็นการรับรองว่า เหตุการณ์อุทกภัยจะไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคต ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะควบคุมให้มีการทำประกันภัยในทุนประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ สำหรับทรัพย์สิน ได้แก่ ประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) อย่างเหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ตลอดเวลา

#### 4.3.4 ความเสี่ยงด้านภาษี

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ และทรัพย์สินที่ บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ตั้งอยู่ในกรุงลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ดังนั้น การขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการดำเนินธุรกิจอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมเกิดขึ้นจากการดำเนินงานและการส่งผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์

แผนภาพการดำเนินงานและผลประโยชน์ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ แสดงได้ดังนี้



จากแผนภาพข้างต้น แสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินงานของ บริษัท เอพียูเค จำกัด จะได้รับผลประโยชน์ทางภาษี ระหว่างประเทศอังกฤษและประเทศเกิร์นซีย์ ประเทศเกิร์นซีย์และประเทศไทย แต่อาจมีค่าธรรมเนียมการโอนเงินและค่าธรรมเนียมอื่นๆ (ถ้ามี) จากการทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงิน ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นค่าธรรมเนียมปกติของการทำธุรกรรมทางการเงิน ทั้งนี้ ตามกฎหมายประเทศเกิร์นซีย์นั้นไม่มีข้อจำกัดในการนำเงินออกนอกประเทศ อย่างไรก็ตาม เมื่อกองทรัสต์จ่ายผลตอบแทนให้แก่นักลงทุน ยังคงมีภาระภาษีตามกฎหมายประเทศไทย

อนึ่ง ในอนาคตกองทรัสต์อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการดำเนินงาน ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

#### 4.3.5 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่

- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่
- สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์
- แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอื่นๆ
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน
- ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด
- การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน
- การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ให้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้
- การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ
- การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าล้มละลาย
- การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้
- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า
- การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง และการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์
- การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์
- สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรรมที่ดิน
- เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้



ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

##### 4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้จากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไปผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่นักลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

##### 4.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ หรือความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจกระทบต่อการวัดมูลค่าเงินลงทุนและทำให้เกิดรายการขาดทุนสะสม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าพื้นที่จากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

##### 4.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทประเมินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สภาวะทางการเศรษฐกิจ สภาวะตลาด ความสามารถในการแข่งขัน สภาพของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง และความแข็งแกร่งทางการเงิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์ที่เป็นข้อสมมติฐานตามการประเมินอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ในอนาคต หากกองทรัสต์จะต้องขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

#### 4.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยเพิ่งเริ่มก่อตั้ง และตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยถือเป็นเรื่องใหม่ยังต้องอาศัยระยะเวลาในการพัฒนา อีกทั้งตลาดรองที่สาธารณชนจะสามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ยังมีการพัฒนาที่ไม่มากนัก แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีการพัฒนาตลาดในการซื้อขายหน่วยทรัสต์มากขึ้นเพียงใด หรือจะมีสภาพคล่องในตลาดสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

การประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ทั้งในและต่างประเทศอาจทำได้ยาก เนื่องจากกองทรัสต์นั้นเป็นผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนที่ค่อนข้างใหม่ในประเทศไทย ปัจจุบันจึงยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานซึ่งสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะได้รับความนิยมในการลงทุนอย่างกว้างขวาง

#### 4.4.5 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่แตกต่างจากราคาเสนอขายในครั้งนี้ อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่นักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์กับผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจและสถานะตลาดหลักทรัพย์
- มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งหลักทรัพย์ที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างจำนวนผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ ที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบความสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของสถานะตลาดหลักทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน รวมถึงเป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ หากกองทรัสต์ไม่

สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหรือหนี้สิน ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหรือหนี้สินไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหุ้นหรือหนี้สินจะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

#### 4.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือมาตรฐานบัญชีในประเทศที่กองทรัสต์ไปลงทุนหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ได้ใช้มาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standard) ในการจัดทำงบการเงิน และใช้มาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standard) ในการบันทึกบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า มาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ เป็นหลักการสากลสำหรับแนวทางของการทำบัญชีและการรายงานทางการเงินของบริษัทต่างประเทศ และกองทรัสต์ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีไทย (Thai Accounting Standard) สำหรับรายงานทางการเงินและการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตงบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทยหรือมาตรฐานบัญชีในประเทศที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษี และค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหนี้สินได้

#### 4.4.7 ความเสี่ยงจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศเกิร์นซีย์ (Guernsey) ที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศอังกฤษ โดยกฎหมายเกิร์นซีย์นั้นอนุญาตให้กองทรัสต์สามารถเข้าซื้อและถือหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในขณะที่กฎหมายของประเทศอังกฤษไม่มีข้อห้ามหรือข้อจำกัดเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยนิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งนอกประเทศอังกฤษ (ซึ่งรวมถึงบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกิร์นซีย์) การเข้าลงทุนของกองทรัสต์จึงมีผลผูกพันตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายดังกล่าว แต่จากข้อเท็จจริงที่ปรากฏในปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พบว่ามีข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายใดๆ ที่จะกระทบต่อการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

ภายใต้การดำเนินธุรกิจของบริษัท เอพียูเค จำกัด ในปัจจุบันบริษัทมีการทำนิติกรรมสัญญาจำแนกได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

- กลุ่มที่ 1 สัญญาทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของบริษัท
- กลุ่มที่ 2 สัญญาทางการค้าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินของบริษัท

### กลุ่มที่ 3 สัญญาทางการค้าที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินและสัญญาเช่า

นิติกรรมสัญญาดังกล่าวเป็นธุรกรรมมีลักษณะปกติ ไม่มีโครงสร้างซับซ้อน และเป็นไปตามหลักการทั่วไปของธุรกรรมแต่ละประเภท โดยคู่สัญญาตกลงให้นำกฎหมายของประเทศอังกฤษและกฎหมายของประเทศสิงคโปร์มาใช้บังคับ ทั้งนี้ ประเทศอังกฤษและประเทศสิงคโปร์ใช้ระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ (Common Law) ซึ่งมักจะไม่มีการตรากฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษร แต่จะนำแนวคำพิพากษามาปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเป็นรายกรณี (Case Law) ดังนั้น ความเสี่ยงของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือแนวคำพิพากษาที่จะกระทบนิติกรรมสัญญาที่เป็นไปตามหลักการทั่วไปจึงเป็นไปได้น้อย

สำหรับการเลือกว่านิติกรรมสัญญาใดจะใช้กฎหมายอังกฤษหรือกฎหมายสิงคโปร์นั้น สัญญากลุ่มที่ 1 และสัญญากลุ่มที่ 2 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและบุคคลซึ่งอยู่ในประเทศอังกฤษ คู่สัญญาจึงเลือกใช้กฎหมายอังกฤษบังคับกับสัญญาดังกล่าว ในขณะที่สัญญากลุ่มที่ 3 คู่สัญญาเป็นนิติบุคคลจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเทศเกิร์นซีย์และฮ่องกง และทำสัญญาเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ที่ประเทศอังกฤษ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาจึงตกลงให้นำกฎหมายของประเทศสิงคโปร์มาใช้ ซึ่งเป็นประเทศที่ได้รับการยอมรับทางด้านการค้าการลงทุนและมีกฎหมายใกล้เคียงกับกฎหมายของประเทศอังกฤษ ดังนั้น กฎหมายที่ใช้ในแต่ละสัญญาจึงสามารถใช้บังคับต่อคู่สัญญาและทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย

## 5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

## 6. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### 7. ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

#### 7.1 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	955,500,000	บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	:	97,500,000.00	หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	9.80	บาท
ราคาเสนอขายครั้งแรกต่อหน่วยลงทุน	:	10.00	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	:	8.28	บาท
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559)			

#### การลงทุน

ลงทุน ครั้งที่	วันที่ปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่ายเงินลงทุน	จำนวนเงินลงทุน (บาท/หน่วย)
1	20 กันยายน 2559	4 ตุลาคม 2559	0.2

#### ข้อมูลราคาหน่วยลงทุน

ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2559	:	10.00	บาท
ราคาสูงสุด (1 มกราคม - 30 ธันวาคม 2559)	:	10.40	บาท
ราคาต่ำสุด (1 มกราคม - 30 ธันวาคม 2559)	:	7.90	บาท
มูลค่าตามราคาตลาด (30 ธันวาคม 2559)	:	975,000,000.00	บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	:	38,040.77	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	:	807,310,495	บาท

#### 7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วย

รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนสูงสุด 10 รายแรก ที่ปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ 20 กันยายน 2559 มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	15,000,000	15.38%
2	กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ดิไวเดน ฟันด์	7,477,700	7.67%
3	กองทุนส่วนบุคคล บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	6,000,000	6.15%
4	นางลักษณีย์ สารสาส	5,000,000	5.13%
5	นางสุธี สิริสิทธิโชติ	3,800,000	3.90%
6	กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	3,192,300	3.27%
7	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	3,000,000	3.08%

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
8	นางปราณี เจริญโชค	3,000,000	3.08%
9	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เอ็มเอฟซี มาสเตอร์ ฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	2,295,900	2.35%
10	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พนักงานบริษัท ทำอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	2,155,400	2.21%

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 7.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

#### 7.3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าหนึ่ง (1) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- (1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

- (2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

### เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัพย์สินระหว่างปีบัญชีที่มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้  
  
สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระไว้เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

### 7.3.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

### 7.3.3 ประวัติการจ่ายผลตอบแทนย้อนหลัง

ตั้งแต่กองทรัสต์จัดตั้ง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยังไม่มีประกาศจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีขาดทุนสะสมระหว่างรอบบัญชีจากการแปลงค่างบการเงิน

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนแห่งแรกของประเทศ โดยจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2518 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุน และกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2556

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้ง : เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น G และ ชั้น 21-23  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

เลขทะเบียนบริษัท : 0107536001371

โทรศัพท์ : 0-2649-2000

โทรสาร : 0-2649-2108

ทุนจดทะเบียน : 120,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว : 120,000,000 บาท

#### 8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)*	29,903,500	24.80%
2	ธนาคารออมสิน	29,400,000	24.38%
3	กระทรวงการคลัง	20,000,000	16.58%
4	นายสอง วัชรศรีโรจน์	4,305,000	3.57%
5	กองทุนเปิดเออร์ดีนโกรท	3,740,900	3.10%
6	BANK JULIUS BAER & CO. LTD, SINGAPORE	2,686,700	2.23%
7	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, LONDON BRANCH	2,451,800	2.03%
8	กองทุนเปิดเออร์ดีนหุ้นระยะยาว	2,148,100	1.78%
9	ABN AMRO NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	2,138,700	1.77%
10	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE BRANCH	2,110,700	1.75%

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



\*ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายสดายุร เตชะอุบล	604,490,326	13.94%
2	นายพิจิตต์ วิริยะเมตตากุล	373,500,000	8.61%
3	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	300,000,000	6.92%
4	ABN AMRO NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	249,653,400	5.76%
5	นายทอมมี่ เตชะอุบล	215,617,414	4.97%
6	นายเบน เตชะอุบล	215,435,554	4.97%
7	นายสำเริง มนูญผล	189,488,822	4.37%
8	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	153,061,800	3.53%
9	นางเพ็ญศรี รัตนสุนทรากุล	135,000,000	3.11%
10	น.ส.อัจฉิมา ภาคานาม	120,000,000	2.77%

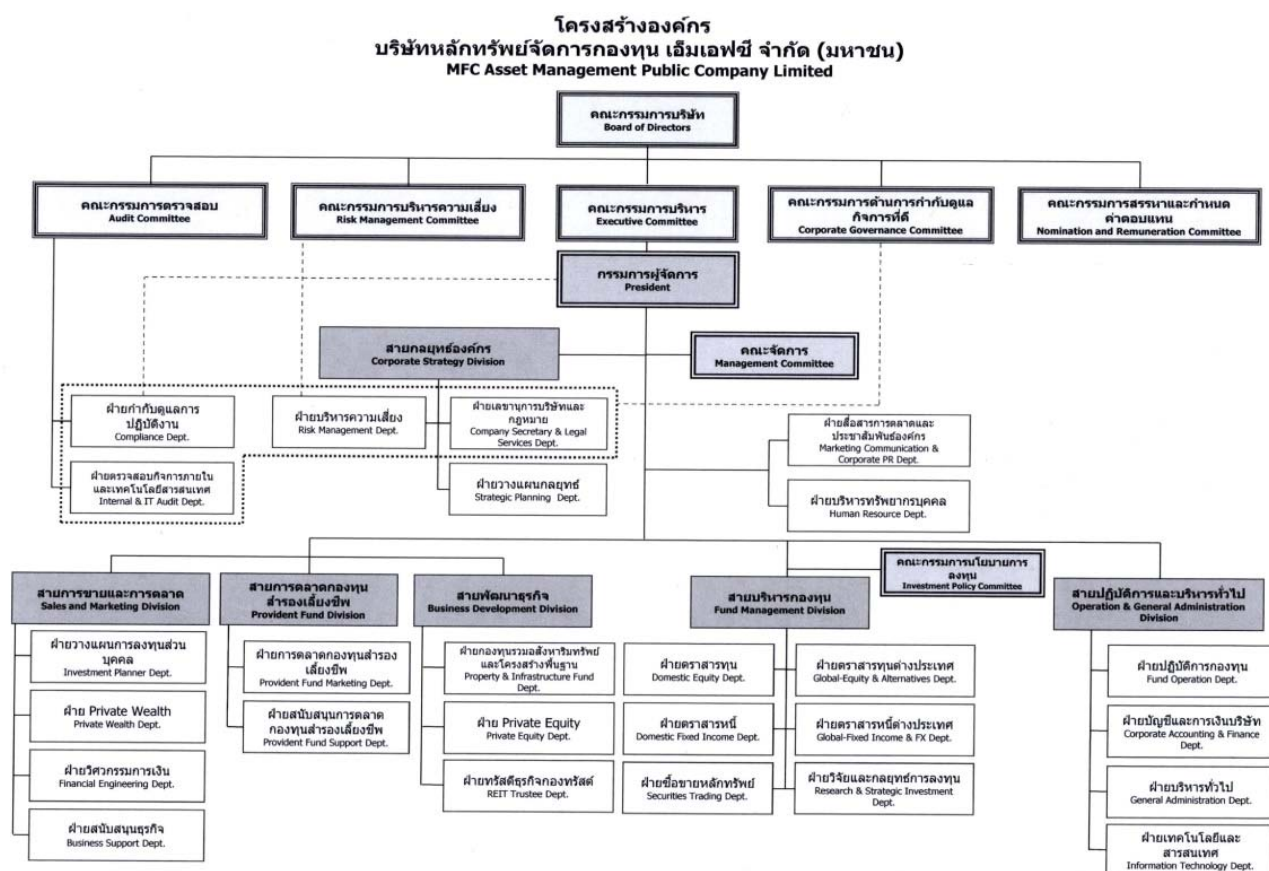
ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อจล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย สายงานหลัก 6 สายงาน ดังนี้ สายกลยุทธ์องค์กร สายการขายและการตลาด สายการตลาดกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สายพัฒนาธุรกิจ สายบริหารกองทุน และสายปฏิบัติการและบริหารทั่วไป

## แผนภาพ โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่ามีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 6 คณะ ดังนี้ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์อีก 1 คณะ รวมทั้งหมด 7 คณะ

### 8.1.4 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 12 คน ดังนี้

#### 1. ดร. ณรงค์ชัย อัครเศรณี

##### ตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ

##### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโทและปริญญาเอกด้านเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย จอห์นส์ ฮอปกินส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี ด้านเศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัย เวสเทิร์น ออสเตรเลีย ประเทศออสเตรเลีย

##### ประสบการณ์การทำงาน

ต.ค. 2558 – ปัจจุบัน

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ประธานกรรมการ กลุ่มบริษัท เสดณี

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บริษัท บรู๊คเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

มี.ค 2559. – ปัจจุบัน

ประธานคณะกรรมการ บริษัท ไทย-เยอรมัน โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

ม.ค. 2559 -ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ บริษัท เอไอเอ กรุ๊ป จำกัด

ก.ย. 2558 – ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2553- ปัจจุบัน

ประธานคณะกรรมการแห่งประเทศไทย สภาความร่วมมือทางเศรษฐกิจ ภาคพื้นแปซิฟิก (TNCPEC)

2549- ปัจจุบัน

นายกสภามหาวิทยาลัยขอนแก่น

2547-ปัจจุบัน

ประธานคณะกรรมการดำเนินการและรองประธานสภาสถาบันความร่วมมือเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจลุ่มน้ำโขง

2545- ปัจจุบัน

ที่ปรึกษาด้านวิชาการ มูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (FPRI)

2527- ปัจจุบัน

กรรมการและกรรมการสภามูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI)

2557- 2558

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพลังงาน

2558

สมาชิกคณะกรรมการที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ มูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (FPRI)

2555 - 2557

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบบริษัท มาลีสามพราน จำกัด (มหาชน)

ประธานกรรมการบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการอิสระบริษัท เอไอเอ กรุ๊ป จำกัด

2554-2557

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ในคณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

2547 -2557

ประธานกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

2546 - 2557

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท บิ๊กเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2540 - 2557

ประธานกรรมการ กลุ่มบริษัท เสดณี

2552 - 2556

กรรมการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช)

2551 - 2555

ประธานกรรมการบริหาร สำนักงานบริหารและพัฒนาองค์ความรู้ (สปร)

2552 - 2554

กรรมการที่ปรึกษา คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

2550 - 2554

กรรมการ คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)

2517 - 2554

ที่ปรึกษาทางนโยบายเศรษฐกิจของหลายรัฐบาล

2551 - 2553

ประธานกรรมการ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (EXIM)

2546 - 2551

ประธานสมาคมเศรษฐศาสตร์แห่งประเทศไทย

2549 - 2550

สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

2548 - 2550

ประธานคณะทำงานติดตามผลการเจรจาเขตการค้าเสรี (FTA)

2547 - 2549

ที่ปรึกษา คณะกรรมการสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

2546 - 2547

กรรมการและรองประธานกรรมการบริหารบริษัท เงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (IFCT)

2539 - 2543

สมาชิกวุฒิสภา

2539 - 2540

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์

2535 - 2539

กรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.)

2534 - 2539

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ จี เอฟ จำกัด (มหาชน)

2517

คณบดี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

## 2. **ดร.โชคชัย อักษรนันท์**

**ตำแหน่ง**

รองประธานกรรมการ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

- ปริญญาเอก (Ph.D.) ด้านวิศวกรรมเคมี University of New Brunswick ประเทศแคนาดา
- ปริญญาโท ด้านวิศวกรรมเคมี University of New Brunswick ประเทศแคนาดา
- ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) ด้านวิศวกรรมเคมี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิทยาศาสตร์ University of New Brunswick ประเทศแคนาดา

**ประสบการณ์การทำงาน**

2554 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท ไทยซัมซุง ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

2553 - ปัจจุบัน

รองประธานกรรมการ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

2552 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด

2549 – ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท ไทย อีทอกซีเลท จำกัด

ก.ย. 2557 – ต.ค. 2558

รักษาการประธานกรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

2550 – 2553

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

2548 – 2554

ประธานกรรมการ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ปตท. อะโรเมติกส์และการกลั่น จำกัด (มหาชน)

2545 – 2553

ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วินิไทย จำกัด (มหาชน)

2545 – 2550

ประธานกรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด

2537 - 2541

กรรมการ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

2539 - 2542

กรรมการ ธนาคารนำเข้า – ส่งออก (EXIM BANK)

2542 - 2545

กรรมการ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บปส.)

2551-2558

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คณะวิทยาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3. นายสดาวุธ เตชะอุบล

**ตำแหน่ง**

กรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

- Honorable Degree (Business Administration), Kensington University, California ประเทศสหรัฐอเมริกา
- Commerce Diploma, Davis School, Brighton ประเทศสหราชอาณาจักร
- ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง

**ประสบการณ์การทำงาน**

พ.ย. 2558 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)

2557 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

2556 - ปัจจุบัน

กรรมการบริหาร ชมรมส่งเสริมการค้าสัมพันธ์ระหว่างประเทศจีนกับนานาชาติ (องค์กรของประเทศจีน)

2555 - ปัจจุบัน

กรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

2553 – ปัจจุบัน

นายกสมาคม สมาคมการค้าและอุตสาหกรรมไทย

ประธานกรรมการ บริษัท ซิงเสียนเยอะเป้า จำกัด

รองประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2552 - 16 ม.ค. 2560

ประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2549 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไพโรไฟท์ เวนเจอร์ส จำกัด

กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด

2548 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท แบงค็อก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2537 – ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป จำกัด

2547 – 2556

กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลล็อปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด

2550 – 2552

ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2552 – 2555

กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

#### 4. นายพิษณุ วิจิตรชัย

**ตำแหน่ง**

กรรมการ และกรรมการบริหาร

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ (Central Missouri State University) Warrensburg, Missouri, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ (West Virginia University) ประเทศสหรัฐอเมริกา

**ประสบการณ์การทำงาน**

2559- ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายตราสารหนี้ บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)

29 ธ.ค. 2557 – ปัจจุบัน

กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

2557 - ปัจจุบัน

กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ ธนาคารออมสิน

2557-2559

กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2555 - 2557

กรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด

2553 - 2555

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

2545 - 2553

กรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

2544 - 2548

ผู้พิพากษาสมทบ ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง

2534 - 2543

ผู้ช่วยกรรมการและกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์ ดอยซ์ มอร์แกน เกรนฟิวส์ (ประเทศไทย) จำกัด

2531 - 2534

ผู้จัดการ ฝ่ายสถาบันและต่างประเทศ บริษัทหลักทรัพย์ภัทร จำกัด (มหาชน)

## 5. นายสุรพล ขวัญใจัญญา

### ตำแหน่ง

กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (MBA) โดยทุนมหาวิทยาลัย University of Washington ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ โดยทุนมหาวิทยาลัย University of Washington ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาไฟฟ้า University of Washington ประเทศสหรัฐอเมริกา

### ประสบการณ์การทำงาน

2559-ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

กรรมการบริหาร บริษัท ไททัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

2557 - ปัจจุบัน

รองประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

2554-ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

2546 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทยคูน เวิลด์ไวด์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

2553-2555

กรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อนุกรรมการวินัย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการ บริษัท ตลาดสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

2549 - 2558

กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2547 - 2553

ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

2540 - 2545

กรรมการผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินสังกัดกระทรวงการคลัง



## 6. พลเอกเลิศรัตน์ รัตนวานิช

### ตำแหน่ง

กรรมการ

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ (สาขาการบริหารพัฒนา) มหาวิทยาลัยแม่โจ้
- ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ (สาขาเทคโนโลยีและการจัดการพลังงานและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์
- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ (ประเภททั่วไป) สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย
- ปริญญาโท การบริหารระบบ (MSSM) University of Southern California ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท วิศวกรรมโยธา (MSCE) Massachusetts Institute of Technology ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา (BSCE) The Citadel, ประเทศสหรัฐอเมริกา

### ประสบการณ์การทำงาน

#### ธ.ค. 2559 - ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ บริษัท ไททัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

#### เม.ย. 2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

#### ต.ค. 2558 -ปัจจุบัน

สมาชิก สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.) สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

#### ม.ค. 2556 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บริษัท จี เจ สตีล จำกัด (มหาชน)

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บริษัท จี สตีล จำกัด (มหาชน)

#### เม.ย.2555 - ปัจจุบัน

ประธานคณะกรรมการบริหาร สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน)

#### ต.ค. 2557 –ก.ย.2558

ที่ปรึกษากรรมการและโฆษกกรรมการ คณะกรรมการยกย่องรัฐธรรมนูญ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สมาชิกสภาปฏิรูปแห่งชาติ (สปช.) สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

2554 - 2556

กรรมการ บริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

## 7. ดร. บุญลือ ประเสริฐโสภา

### ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก ปรัชญาดุสิตบัณฑิต (รัฐประศาสนศาสตร์) มหาวิทยาลัยทักษิณ
- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยีที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม) คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม

### **ประสบการณ์การทำงาน**

#### 2558 - ปัจจุบัน

นายกสมาคมศิษย์เก่าคณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล  
กรรมการ บริษัท พีวี. โมเดิร์น จำกัด

#### 2556 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

#### 2553 - ปัจจุบัน

ประธานสโมสรฟุตบอลราชบุรี FC

#### 2552 - 2556

นายกสมาคม มหาวิทยาลัยทักษิณ

#### 2550 - 2556

นายกสมาคมกีฬา จังหวัดราชบุรี

#### 2550 - 2551

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจังหวัดราชบุรี เขต 1  
รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงศึกษาธิการ

#### 2544 - 2549

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร จังหวัดราชบุรี เขต 5  
ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย  
ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

### **8. ดร.วิกรม คุ่มไพโรจน์**

#### **ตำแหน่ง**

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

#### **คุณวุฒิทางการศึกษา**

- ปริญญาดุสิตบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขา Humanities, Schiller International University ประเทศอังกฤษ (พ.ศ. 2546)
- ปริญญาเอก (Ph.D.) สาขาวิชาประวัติศาสตร์ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (พ.ศ. 2515)

- ปริญญาโท (M.A.) สาขาวิชาประวัติศาสตร์ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (พ.ศ. 2511)
- ปริญญาตรี อักษรศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (พ.ศ. 2509)

### **ประสบการณ์การทำงาน**

#### 2559-ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ประธานบริษัท บริษัท มาสด้า ซบลูรี จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญการพัฒนาธุรกิจใหม่และบริหารการลงทุน บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

#### 2557 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

#### 2557 – ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท ฟอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน)

#### 2557 - ปัจจุบัน

กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

#### 2556 – เม.ย. 2559

กรรมการ คณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและกรรมการในคณะกรรมการบริหารบริษัท บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

#### 2555 - ปัจจุบัน

กรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

กรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ

#### 2553 - ปัจจุบัน

ประธานบริษัท บริษัท สปอร์ต แอนด์ รีครีเอชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด

#### 2553 - ปัจจุบัน

ประธานคณะกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

#### 2550 - ปัจจุบัน

ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ หอการค้าอังกฤษ (British Chamber of Commerce Thailand)

#### 2550 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

## **9. นายอมร อัสวานันท์**

### **ตำแหน่ง**

กรรมการอิสระ

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท M.B.A. (Finance) วิชาเอกการเงินและการคลัง Bowling Green State University, Ohio ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ประสบการณ์การทำงาน

#### ม.ค. 2558 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

#### เม.ย. 2525 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

#### พ.ค. 2542 - ปัจจุบัน

กรรมการตรวจสอบ บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

#### พ.ค. 2549 - ปัจจุบัน

กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

#### เม.ย. 2529 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ บริษัท บีเอ็นเอช เมดิเคิล เซ็นเตอร์ จำกัด

#### 2545 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท ฟาร์อีสท์ ดี.ดี.บี. จำกัด (มหาชน)

#### เม.ย. 2545 - ปัจจุบัน

กรรมการตรวจสอบ บริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน)

#### เม.ย. 2546 - ปัจจุบัน

กรรมการตรวจสอบ บริษัท สหโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน)

#### เม.ย. 2549 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ บริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด (มหาชน)

#### ต.ค. 2546 - ก.ย. 2557

กรรมการธนาคาร กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสินเชื่อ บมจ. ธนาคารทหารไทย

#### 2556 - 2557

กรรมการอิสระ บริษัท พี.เอ.แคปปิตอล จำกัด

กรรมการอิสระ บริษัท ดับเบิลยูบีแอลพี จำกัด

### 10. นายชาติชาย พยุหนาวีชัย

#### ตำแหน่ง

กรรมการ

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

#### **ประสบการณ์การทำงาน**

พ.ศ. 2558 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

เม.ย. 2558 – ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการบริหาร บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)

ม.ค. 2558-ปัจจุบัน

ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน กรรมการและเลขานุการ ธนาคารออมสิน

2526 - 2557

รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

### **11. นางสาวประภา ปุณฺณโชติ**

#### **ตำแหน่ง**

กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการผู้จัดการ

#### **คุณวุฒิทางการศึกษา**

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)

- ปริญญาตรี วารสารศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

#### **ประสบการณ์การทำงาน**

มี.ค. 2554 - ปัจจุบัน

กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

และกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

มิ.ย. 2558 - ปัจจุบัน

กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)

ก.พ. 2558 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท ผลิตไฟฟ้าราชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ก.ค. 2547 - ก.พ. 2554

รองกรรมการผู้จัดการ เจ้าหน้าที่บริหารผู้บริหารสายงานกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เม.ย. 2545 - มิ.ย. 2547

รองกรรมการผู้จัดการ เจ้าหน้าที่บริหารผู้บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

### **12. นางสาวจุฬารัตน์ สุธีธร**

#### **ตำแหน่ง**

กรรมการ

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Master of Development Studies (MDS) Economic Policy and Planning, Institute of Social Studies ประเทศเนเธอร์แลนด์)
- ปริญญาตรี ศศบ.(เศรษฐศาสตร์) สาขาวิชาการเงินการธนาคาร(เกียรตินิยมอันดับสอง) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

### ประสบการณ์การทำงาน

ม.ค. 2559 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ก.ย. 2558 - ปัจจุบัน

คณะทำงานรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ต.ค. 2557 – ก.ย. 2558

กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีและผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลัง

ต.ค. 2555 - ก.ย. 2557

ผู้อำนวยการ สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง

ต.ค. 2554 – ก.ย. 2555

ผู้ตรวจราชการกระทรวง กระทรวงการคลัง

ธ.ค. 2552 – ก.ย. 2554

ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการคลัง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

พ.ค. 2552 – ธ.ค. 2552

รองผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

พ.ค. 2550 –พ.ค. 2552

กรรมการบริหารสำรองของกลุ่มประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ณ ธนาคารโลก กรุงวอชิงตัน ดีซี ประเทศสหรัฐอเมริกา

ต.ค. 2548 - เม.ย. 2550

รองผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

มี.ค. 2546 – ก.ย. 2548

ผู้อำนวยการ สำนักนโยบายเศรษฐกิจมหภาคและระหว่างประเทศ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

## 13. นายพร อนันตศิลป์

### ตำแหน่ง

กรรมการ

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Master of Business Administration (MBA), Shenandoah University, USA
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

### ประสบการณ์การทำงาน

มี.ค.2559- ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

1 ต.ค. 2559 – ปัจจุบัน

รองปลัดกระทรวงการคลัง กลุ่มภารกิจด้านรายจ่ายและหนี้สิน กระทรวงการคลัง

พ.ค. 2558 – ปัจจุบัน

กรรมการ สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล

ธ.ค. 2558- ก.ย. 2559

รองอธิบดี ที่ปรึกษาด้านพัฒนาระบบการเงินการคลัง กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

มี.ค. 2558 - ธ.ค. 2558

รองอธิบดีกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

ธ.ค. 2557 - มี.ค. 2558

ผู้อำนวยการกองกำกับและพัฒนาระบบเงินนอก ระบบงบประมาณ กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

ก.ค. 2553 – ธ.ค. 2557

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านพัฒนาเงินนอกงบประมาณ กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

#### 14. **นายนำพร ยมนา**

**ตำแหน่ง**

กรรมการ

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

- บริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- บริญญาตรี เศรษฐศาสตรการคลัง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

**ประสบการณ์การทำงาน**

ส.ค.2559- ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

2558 – ปัจจุบัน

รองผู้อำนวยการ กลุ่มทรัพยากรบุคคล ธนาคารออมสิน

2553-2558

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานทรัพยากรบุคคล ธนาคารออมสิน

2551-2553

ผู้ตรวจการ สายงานเงินฝาก ธุรกิจบริการและอิเล็กทรอนิกส์ ธนาคารออมสิน

2547-2551

ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล ธนาคารออมสิน

ผู้อำนวยการฝ่ายการสลากออมสินและเงินฝาก ธนาคารออมสิน

ผู้อำนวยการสำนักผู้อำนวยการ ธนาคารออมสิน

#### 8.1.5 **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท**

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน และเป็นไปตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบในภาพรวม ดังนี้

1. กำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์การดำเนินงาน และควบคุมดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ตลอดจนนโยบาย กลยุทธ์การดำเนินงาน และมติที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดไว้
2. พิจารณาแผนการดำเนินงานระยะยาว แผนงานและงบประมาณประจำปี งบการเงินรายปี รายงานประจำปี และการดำเนินงานอื่นๆ ที่สำคัญ
3. พิจารณานุมัติโครงสร้างองค์กร การปรับเปลี่ยนระบบงาน และโครงสร้างการบริหารงาน
4. พิจารณานุมัตินโยบายการลงทุน และนโยบายการบริหารเงินของบริษัท
5. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณที่ดีที่กรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคนพึงปฏิบัติ
6. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปีภายใน 4 เดือนหลังจากวันสิ้นปี โดยกรรมการบริษัททุกท่านควรเข้าประชุมด้วยทุกครั้ง ยกเว้นมีเหตุจำเป็น
7. แต่งตั้งบุคคลทดแทนกรรมการที่ออกก่อนวาระ
8. พิจารณากำหนดนโยบายอำนาจหน้าที่ รวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอน คณะอนุกรรมการต่างๆ และผู้ที่ปฏิบัติงานให้กับ คณะกรรมการ
9. พิจารณาการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเสนอ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
10. กำหนดอำนาจหน้าที่กรรมการผู้จัดการ
11. กำหนดเกณฑ์วัดผลการดำเนินงานบริษัทและติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ ให้เป็นไปตาม แผนงานที่กำหนด
12. พิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส รวมทั้ง อนุมัติอัตราเงินเดือน ค่าตอบแทน หรือประโยชน์อื่นๆ แก่บุคคลดังกล่าว โดยมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
13. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง โดยมีคณะกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
14. พิจารณานุมัติงบเงินเดือน การขึ้นเงินเดือน โบนัสประจำปีและผลประโยชน์อื่นของพนักงานบริษัทโดยภาพรวม
15. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจการต่างๆ ของคณะกรรมการ และช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้ เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ
16. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้บรรลุนโยบาย เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของบริษัท

#### คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ และเชื่อถือได้



2. ดูแลและสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบ รวมถึงพิจารณาให้ความเห็นชอบการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ
3. ดูแลและสอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่เป็นผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วม อย่างน้อยปีละครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด
6. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท โดยในรายงานต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
7. ในกรณีพ้นตำแหน่งก่อนครบวาระ กรรมการตรวจสอบอาจแจ้งเหตุผลไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ได้
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ

#### คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. พิจารณาเห็นชอบนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการลงทุน และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน หรือความเสี่ยงอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท
2. พิจารณาเห็นชอบกลยุทธ์ แผนงาน และทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดนสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผล และติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. พิจารณาอนุมัตินโยบาย แนวทาง และเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงของกองทุนและการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ เหมาะสมกับลักษณะและขนาดความเสี่ยง แต่ละด้านของธุรกรรมที่บริษัทดำเนินการ
4. พิจารณาอนุมัติการกำหนดเพดานความเสี่ยง (Risk Limits) ของกองทุนและมาตรการในการดำเนินการกรณีที่ไม่เป็นไปตามเพดานความเสี่ยงที่กำหนด (Corrective Measures)
5. ติดตามการประเมินความเสี่ยงให้อยู่ในกรอบที่กำหนด
6. พิจารณาอนุมัติกรอบการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากผลิตภัณฑ์ใหม่ หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นสำหรับธุรกรรมที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ รวมถึงกำหนดแนวทาง การป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกรรม

#### คณะกรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลับกรองงานด้านนโยบาย ซึ่งรวมถึงแผนงาน การบริหารความเสี่ยง และงบประมาณ ฯลฯ รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงาน และกลยุทธ์ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และเป็นไปตามกฎระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. พิจารณและให้ความเห็นชอบการจัดตั้งโครงการลงทุนต่างๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
3. พิจารณาและอนุมัติการกระทำและนิติกรรมใดที่ไม่ใช่เป็นเรื่องธุรกิจปกติของบริษัทในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด (20 ล้านบาท)
4. ทบทวนผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณที่จัดทำทุกเดือนก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาการปรับเปลี่ยนระบบงาน การกำหนดขอบเขตงาน ตลอดจนการปรับโครงสร้างองค์กรก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
6. เรื่องอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

#### คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1. กำหนดขอบเขตและนโยบายการปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทและนำเสนอต่อคณะกรรมการ
2. ให้คำแนะนำ และดูแลให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ขององค์การกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
3. กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์การกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
4. วิเคราะห์ ทบทวน และจัดทำแผนปรับปรุง ระบบการบริหารจัดการที่เป็นอยู่ในปัจจุบันเพื่อพิจารณาปรับปรุงให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์การกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. ตรวจสอบและติดตามให้หน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
6. ปลุกฝังวัฒนธรรมให้พนักงานทั่วทั้งองค์กรมีจิตสำนึกในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความเข้าใจในเรื่องดังกล่าว และให้ความร่วมมือร่วมใจในการเสริมสร้างให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง
7. ศึกษาพัฒนาและทบทวนแนวทางปฏิบัติด้านการกำกับดูแลที่ดีของบริษัท โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของบริษัทชั้นนำในระดับสากล รวมทั้งโครงสร้าง หน้าที่ ความรับผิดชอบ ตลอดจนพิจารณาทบทวนและเสนอแนะหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับข้อบังคับของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ ให้มีการพิจารณาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการปรับปรุงระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

#### คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส

2. สรรหา คัดเลือกและเสนอผู้ที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระหรือกรณีอื่น เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ แล้วแต่กรณี
3. สรรหา คัดเลือก และเสนอผู้ที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้ความเห็นในการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ของบริษัท ซึ่งหมายถึง รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ วิธีการเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ซึ่งหมายถึง กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ และกรรมการชุดย่อยต่างๆ ที่ได้รับการแต่งตั้งและได้รับมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ตลอดจนผลประโยชน์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
5. ประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการให้ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ ตลอดจนให้สอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัท ทั้งนี้ อาจพิจารณาถึงระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
6. นำเสนอแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีแผนสืบทอดตำแหน่งสำหรับผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ของบริษัท ซึ่งหมายถึง รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส รวมถึงในตำแหน่งที่มีความสำคัญต่อธุรกิจของบริษัท
7. พิจารณากลับกรองและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย บรรจุ ถอดถอนพนักงานในระดับผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
8. พิจารณากลับกรองโครงสร้างค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ของพนักงาน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

#### 8.1.6 คณะจัดการ

คณะจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

##### 1. นางสาวประภา ปุณฺณโชติ

**ตำแหน่ง** กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการผู้จัดการ

**วุฒิการศึกษา** - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)  
- ปริญญาตรี วารสารศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

##### 2. นางพัฒนรัชต์ บรรพโต

**ตำแหน่ง** ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส (สายบริหารกองทุน)

**วุฒิการศึกษา** - ปริญญาโท ด้านบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน University of Texas at Arlington ประเทศสหรัฐอเมริกา  
- ปริญญาตรี สถิติศาสตรบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3. นางรจิตพร มนะเวส

- ตำแหน่ง** ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส และเลขานุการบริษัท
- วุฒิการศึกษา**
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต (LL.M) American University, Washington D.C., USA
  - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 4. นายณัฐวุฒิ ธรรมจारी

- ตำแหน่ง** ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
- วุฒิการศึกษา**
- ปริญญาโท สาขาการเงิน Oklahoma City University ประเทศสหรัฐอเมริกา
  - ปริญญาตรี สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญบริการธุรกิจ

### 5. นายกิตติคม สุทธิวงศ์

- ตำแหน่ง** ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
- วุฒิการศึกษา**
- ปริญญาโท ด้านบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน-การธนาคาร มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น
  - ปริญญาตรี ด้านบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

## 8.1.7 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้
  - (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ลำคาญผิด
  - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
  - (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
  - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
  - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
  - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
  - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
  - (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
  - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3

3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
  - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงาน ตามข้อ 2 (1) (2) (3) (4) และ (9)
4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการทางการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
5. ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาลงมติในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
8. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
9. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
  - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
  - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
10. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
  11. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
  12. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
  13. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. เท่านั้น
  14. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

15. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
16. จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
17. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
18. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
19. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วง
20. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
21. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
22. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
23. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
24. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
25. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



### หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี
3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
4. ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อ ประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการ บริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ ทราบก่อน
5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินหลัก เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่ง ใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
7. อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลักภายใน วันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอใน กรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
8. อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการ กองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับ ทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางภาษีที่เกี่ยวข้อง หรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถ ตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่ เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอัน สมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

10. ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินหลักในนามของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
11. แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าหรือคู่สัญญาใดๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
12. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขายหรือโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลัก

#### หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
2. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง  
 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึ่งรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่ง (1) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ คู่ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุกหก (6) เดือนหรือโดยพลันกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

- (12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่าผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักจะกระทำได้โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
2. ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ และ/หรือ ผู้เช่า และ/หรือ ผู้รับบริการปฏิบัติตามหน้าที่เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างการให้บริการ สัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า
3. จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก ให้มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก (กรณีลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

#### 8.1.8 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังนี้ ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการวางกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน และระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท เป็นต้น นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

### 8.1.9 บุคลากร

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
ฝ่ายกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และ โครงสร้างพื้นฐาน	18	นางสาวณัฐรี พันธ์สุทธากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสาย การเงินและอสังหาริมทรัพย์ 25 ปี
ฝ่ายวิศวกรรมการเงิน	7	นายณัฐวุฒิ ธรรมจรี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงาน ในสายการเงินและบลจ. 16 ปี
ฝ่ายกฎหมายและ เลขานุการบริษัท	7	นางรจิตพร มนะเวส	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส และ เลขานุการบริษัท ประสบการณ์การทำงาน ในสายการเงินและบลจ. 17 ปี
ฝ่ายบริหารความเสี่ยง	5	ดร.เจริญชัย เล็งศิริวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงาน ในสายการเงินและบลจ. 21 ปี
ฝ่ายตรวจสอบกิจการ ภายในและเทคโนโลยี สารสนเทศ	4	นายอภิรักษ์ พุ่มกลิ่น	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงาน ในสายการเงินและบลจ. 19 ปี
ฝ่ายกำกับดูแลการ ปฏิบัติงาน	5	นายกฤษฎา ชัตรบรรยง	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงาน ในสายการเงินและบลจ. 22 ปี

## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

เกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท E3 Management จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท Palmer Capital Asia Hong Kong จำกัด) มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะเช่าพื้นที่ของอาคารโกดัง/คลังสินค้า มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน โดยเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในหลายๆประเภท เช่น อาคารคลังสินค้า ศูนย์ขนส่งสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม ตัวอย่างทรัพย์สินที่บริษัท E3 Management จำกัด ได้บริหารจัดการทรัพย์สิน ตัวอย่างเช่น Colworth Park ซึ่งเป็นศูนย์รวมวิจัย, สำนักงานวิจัยและพัฒนาวิทยาศาสตร์ในด้านต่างๆ เพื่อทำธุรกิจ พื้นที่รวมประมาณ 91 เอเคอร์ (หรือประมาณ 227.5 ไร่) ในเมือง Sharnbrook จังหวัด Bedfordshire ประเทศอังกฤษ, ทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรม Blakelands Industrial Estate เมือง Milton Keynes จังหวัด Buckinghamshire ประเทศอังกฤษ, อาคารสำนักงาน พื้นที่ประมาณ 7,315 ตารางเมตร ในเมือง Breda ประเทศเนเธอร์แลนด์

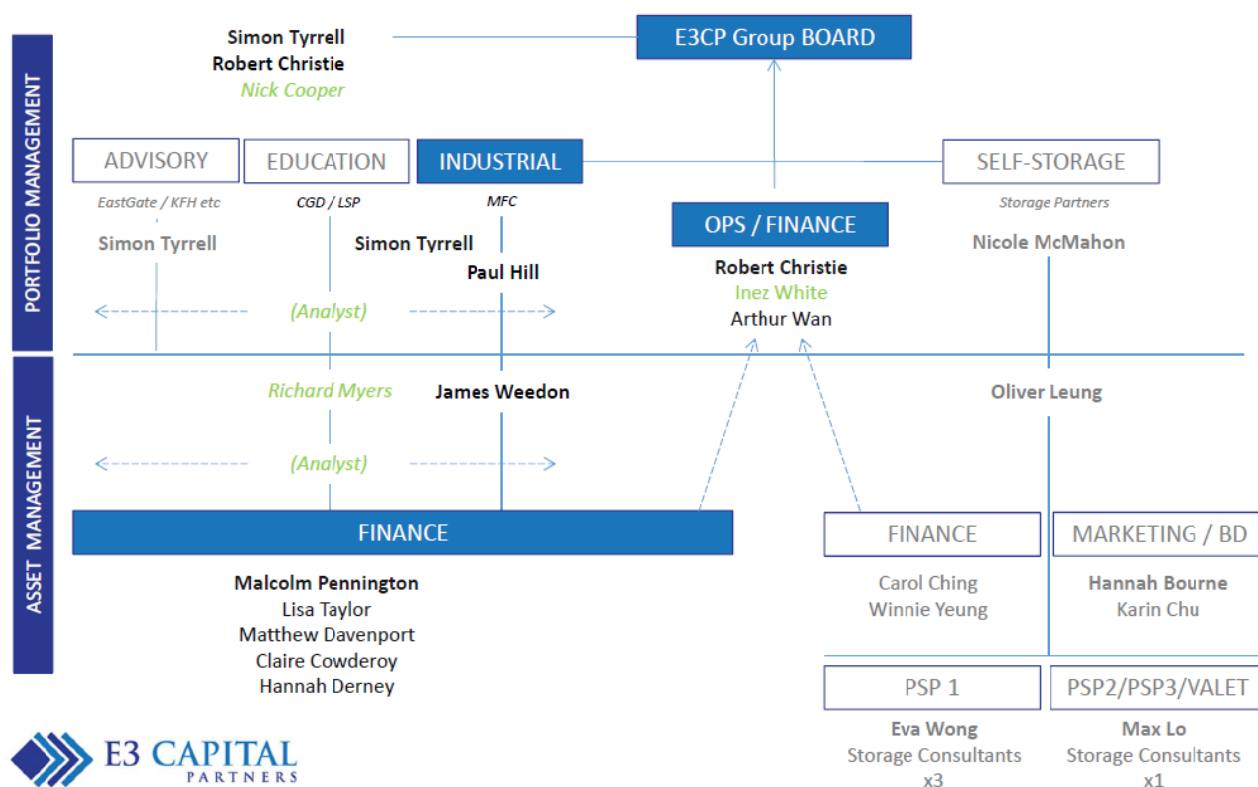
บริษัท Palmer Capital Asia Hong Kong จำกัด ได้มีจดหมายลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 มาถึงผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อแจ้งเปลี่ยนชื่อ จากเดิม บริษัท Palmer Capital Asia Hong Kong จำกัด เป็น บริษัท E3 Management Limited โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2559

คำตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินการสุทธิ (net operating income) ของทรัพย์สินต่อปีซึ่งหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารของทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของทรัพย์สิน โดยมีค่าบริหารจัดการขั้นต่ำในอัตรา 40,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษต่อปี

## 8.2.2 โครงสร้างการจัดการ

### GROUP ORGANISATION STRUCTURE – E3 CAPITAL PARTNERS GROUP



#### บุคลากรหลัก

1. Mr. Simon Tyrrell  
ฝ่าย บริหารทรัพย์สิน
2. Mr. James Weedon  
ฝ่าย บริหารทรัพย์สิน
3. Mr. Malcolm Pennington FCA  
ฝ่าย การเงินและการบัญชี
4. Ms. Nicole McMahon  
ฝ่าย กฎหมาย

### 8.2.3 หน้าที่ความรับผิดชอบ

ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินให้ได้มากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ โดยมีหลักการบริหารจัดการดังต่อไปนี้

1. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยหลักการและมาตรฐานอย่างมืออาชีพ
2. ประสานงาน ดูแล และให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างทันท่วงที เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดี และสร้างมาตรฐานที่ดีในการให้บริการลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก
3. ตรวจสอบดูแลการรักษาสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และรายงานผลการตรวจสอบต่อกองทุนอย่างสม่ำเสมอ
4. ตรวจสอบและประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีใบอนุญาตหรือเอกสารสำคัญใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการตลอดระยะเวลา
5. บริหารอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับสูงสุด และจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ
6. สนับสนุนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่พื้นที่เช่าว่างลง โดยเสนออัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาด และคู่แข่ง ณ ขณะนั้น รวมทั้งเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าเงื่อนไขที่สำหรับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)

## 8.3 ทรัสต์

### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ประเภทธุรกิจ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	: 0-2659-8888
โทรสาร	: 0-2659-8864
Homepage	: <a href="http://www.one-asset.com">http://www.one-asset.com</a>

### 8.3.2 หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ตามข้อ 8.3.2 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่า เป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- นอกจากนี้ ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไป ตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์



ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (ก) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
  - (ข) การทำธุรกรรมที่มีไว้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
  - (ค) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
  - (ง) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
  - (จ) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 และที่มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ตามข้อ 8.3.2 (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 และที่แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้
- (ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
  - (ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
  - (ค) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหายให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) เรียกวงค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

- (ข) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์ที่รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ตามข้อ 8.3.2 (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง โดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์ที่สิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นการระของทรัสต์
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้เงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต
- เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิ ตามข้อ 8.3.2 (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไป ตามข้อ 8.3.2 (20) (ก) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

- (21) ทรัสตีต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณี ตามข้อ 8.3.2 (23)
  - (ข) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
  - (ค) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (ง) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (จ) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสตีที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสตี หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและการตัดสินใจใดๆ ตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสตีต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรัสตีต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 8.3.2 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

#### 8.4 คณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

##### 1. นางสาวประภา ปุณโชติ

ตำแหน่ง กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับดูแล  
กิจการที่ดี และกรรมการผู้จัดการ

##### 2. ดร.เจริญชัย เล็งศิริวัฒน์

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

##### 3. นางสาวณัฐรี พันธ์สุทธากร

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

##### 4. นางสาวภูมิฤทัย สิงหนาท

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย

#### หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ชื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ให้คำแนะนำในการบำรุงรักษาใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (3) ให้คำแนะนำในการแก้ไขและการต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
- (4) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- (5) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (6) กรรมการทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบและ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทรัสต์ เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณา ตัดสินใจในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

## 8.5 ชื่อและข้อมูลการติดต่อ

### 8.5.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ: นิสากร ทรงแถว

ที่อยู่: บริษัท ดีลรอยท์ ฟู้ด โธมัส ไซยยศ ที่ปรึกษา จำกัด

อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 23-27 เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2034-0000 โทรสาร 0-2034-0100

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

### 8.5.2 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

### 8.5.3 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

-ไม่มี-

### 8.5.4 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษากองทุนรวม

-ไม่มี-

## 8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

-ไม่มี-

## 9. การกำกับดูแลกิจการ

### 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการบริหารที่มีประสิทธิภาพ และเป็นพื้นฐานในการขยายธุรกิจให้เจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง สร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายโดยถือแนวทางปฏิบัติตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้น และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายผ่านช่องทางต่างๆ เช่น ในรายงานประจำปี แบบ 56-REIT และเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย และหลากหลายช่องทาง

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีบทบาทนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปัจจุบันนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

### 9.1.1 สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ

กองทรัสต์ให้ความสำคัญเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วย เช่น สิทธิในการได้รับข้อมูล สิทธิในการออกเสียง สิทธิที่จะได้รับการดูแลอย่างเป็นธรรม และสิทธิที่จะได้รับการอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น และสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายในหรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก

กองทรัสต์มุ่งเน้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญา จรรยาบรรณ และคำมั่นที่ให้ไว้กับผู้ธุรกิจ และได้ปฏิบัติตามข้อตกลงทางกฎหมาย รวมถึงเงื่อนไขการใช้เงิน การชำระคืน และข้อตกลงและหน้าที่ที่พึงมีอื่นๆ ต่อผู้ลงทุนและเจ้าหน้าที่อย่างเคร่งครัด อีกทั้งจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต โดยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมาย และจรรยาบรรณ ดังนี้ ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต ผิดกฎหมาย ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวร้าย หรือกระทำการใดๆ โดยปราศจากความจริงและไม่เป็นธรรม

สำหรับหน่วยงานของรัฐนั้น กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น

### 9.1.2 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ พจ. 49/2555 และประกาศที่ พจ. 25/2557 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

## 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ 8.1.5 “ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท”

## 9.3 การประชุมคณะกรรมการ

กองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมของคณะกรรมการลงทุน (โปรดดูรายชื่อคณะกรรมการและขอบเขตหน้าที่ ในหัวข้อ 8.4 “คณะกรรมการลงทุน”) เพื่อรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งขออนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น

- (1) การตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) การบำรุงรักษาใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (3) การแก้ไขและการต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
- (4) แผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต

#### 9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยคณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบ เป็นธรรมและโปร่งใส หากมีรายการที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจนและทันเวลาเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท โดยรวมเป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมภายใน ทั้งนี้เพื่อควบคุมให้การดำเนินงานทุกด้านไม่ว่าจะเป็นด้านการปฏิบัติงาน การสื่อสาร และระบบสารสนเทศเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และช่วยลดความเสี่ยงหรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร โดยจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมการควบคุมภายในระดับบริหาร เช่น อำนาจการอนุมัติของผู้บริหาร การควบคุมภายในส่วนที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานภายในบริษัทและการดูแลทรัพย์สิน และการควบคุมภายในส่วนที่เกี่ยวกับระบบการเงินของบริษัท รวมทั้งมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องและตรวจสอบภายในเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบที่วางไว้ โดยมีความเป็นอิสระในการรายงานผลการตรวจสอบ และมีระบบการบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท และจัดให้มีระบบเตือนภัยรายการผิดปกติล่วงหน้า โดยหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดังกล่าวได้แก่ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงรับผิดชอบในเรื่องการควบคุมความเสี่ยงด้านต่างๆ นอกเหนือจากการตรวจสอบฝ่ายงานต่างๆ โดยฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ และฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ปรับปรุงวิธีการตรวจสอบให้ครอบคลุมระบบงานสำคัญโดยสอดคล้องกับวิธีการตรวจสอบของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในจะรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการพร้อมกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในไว้ในอำนาจดำเนินการของบริษัท มีบทลงโทษชัดเจนกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานนำข้อมูลภายในของบริษัท ไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้ประโยชน์ส่วนตน นอกจากนี้ ยังห้ามซื้อ ขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลาที่กำหนด (Blackout Period) ซึ่งนอกจากจะรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นแล้ว ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งของผลประโยชน์อีกทางหนึ่งด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์มีโครงสร้างการถือหุ้นชัดเจน โปร่งใสไม่มีความขัดแย้งของผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจนระหว่างคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น จึงปราศจากปัญหาการก้าวร้าวหน้าที่ความรับผิดชอบ ในกรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้ส่วนเสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลังพิจารณา ก็จะไม่เข้าร่วมประชุมหรือ ถอยออกเสียงเพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารเป็นไปอย่างยุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ไว้ในรายงานประจำปีอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดเผยการถือหุ้นสามัญและหุ้นกู้ของบริษัท และบริษัทในเครือโดยคณะกรรมการบริษัทอย่างครบถ้วน

#### 9.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังนี้ ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการวางกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน และระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 9.6 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

##### 9.6.1 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์หาละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากาไรเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
- (ก) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - (ข) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - (ค) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- (5) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ อินเทอร์เน็ต และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ (ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบการทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- (7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (ข) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- (ค) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- (ง) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

## 9.6.2 การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อมีการจัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ โดยบุคคลภายนอกผู้ให้บริการจะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

### (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

  - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้
  - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
  - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
  - (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่าและ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
  - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร
  - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
  - (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
  - (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

### 9.7 คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทริสตี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำจะเท่ากับ 2,400,000 บาทต่อปี

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่น จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดค่าที่พัก ค่าอาหาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ในอัตรามาตรฐานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ แต่จะไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม เป็นต้น

### 9.8 การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วย

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทริสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทริสตี พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทริสตี โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
  - (1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทริสตี ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
  - (2) งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทริสตีภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการฯ เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
  - (3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทริสตี ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
  - (4) รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทริสตี ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
  - (5) ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

3. กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เมื่อหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

#### 9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
  - เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าลงชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการฯ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

#### 9.10 การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

โปรดดูรายละเอียดใน “คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน” ในหัวข้อที่ 8.1.5 “ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท”

#### 9.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2559 กองทุนรวมจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวนเงินรวม 2,050,000 บาท

#### 9.12 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

-ไม่มี-

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR)

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก ในการรักษาสีงแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชน รวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์พึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

1. ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยจัดให้มีระบบงานที่มีการควบคุมภายในที่ดีเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีการตรวจสอบภายในและรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ มีการบริหารความเสี่ยง และเผยแพร่การกำกับดูแลกิจการที่ดีของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีและบนเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
2. ประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยปฏิบัติต่อคู่ค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมโดยกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้า หรือจัดซื้อจัดจ้าง และเคารพสิทธิในทรัพย์สินโดยมีการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินกิจการโดยได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมายในการใช้ทรัพย์สินต่างๆ
3. ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆ ที่ทำธุรกิจผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แสดงเจตนารมณ์ในการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตและอยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อได้รับการรับรองเป็นสมาชิก
4. พึงระมัดระวังในการประกอบธุรกิจโดยไม่ละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน
5. จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานอย่างเป็นธรรม มีสภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย
6. มีความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการปฏิบัติงานในการติดต่อและให้บริการแก่ลูกค้า
7. ส่งเสริมการดำเนินงานใดๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมโดยรวมไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อชื่อเสียงของประเทศ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในผู้จัดการกองทรัสต์และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง

## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

### 11.1 สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560 คณะกรรมการมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอตามผลการประเมินของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ประเมินระบบควบคุมภายในอันประกอบด้วยสาระสำคัญ 5 ส่วนด้วยกัน คือ องค์การและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตามและประเมินผล

## 11.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้ากำกับดูแลการปฏิบัติงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ นายอภิรักษ์ พุ่มกลิ่น ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และมอบหมายให้ นายกฤษฎา ฉัตรบวรยง ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้ากำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance department) เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัท ซึ่งรวมถึงการกำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ลักษณะความสัมพันธ์	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
ลักษณะรายการ	กำหนดค่าตอบแทนค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำจะเท่ากับ 2,400,000 บาทต่อปี
ความเห็นด้านราคา	โครงสร้างค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้จากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

### 12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธน จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
ลักษณะรายการ	กำหนดค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำจะเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อปี
ความเห็นด้านราคา	โครงสร้างค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้จากค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

### 12.3 กลไกหรือมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

#### 12.3.1 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ในด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1.2 ข้อ 2 “นโยบายการลงทุน”
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมตามวรรคหนึ่งเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (3) “นโยบายการลงทุน” โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

### 12.3.2 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ยังรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกู้ยืมเงิน และ/หรือ วางหลักประกันกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์ ประสงค์ที่จะเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดดังต่อไปนี้

- (1) ในด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (1) “นโยบายการลงทุน” โดยทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องแสดงความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวนั้นเหมาะสม เหตุสมผลเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (3) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งหมดคัดค้าน



### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 807,310,495 บาท ลดลงร้อยละ 13.76 ซึ่งเป็นผลมาจากผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงินต่างประเทศ จำนวน 187,251,149 บาท

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิบนงบการเงินรวมจำนวน 39,932,882 บาท และมีรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2,152,139 บาท รวมเป็นการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานบนงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 42,085,209 บาท

ในวันที่ 20 กันยายน 2559 กองทรัสต์ได้ประกาศปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีมูลค่าเงินทุนคงเหลือเท่ากับ 955,500,000 บาท หรือเท่ากับ 9.80 บาทต่อหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี  
อินดัสเทรียล

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล และบริษัทย่อย (“กองทรัสต์และบริษัทย่อย”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลรวมและเฉพาะกิจการ และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และงบกำไรขาดทุนงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและเฉพาะกิจการ งบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการ และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล และบริษัทย่อย และของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และผลการดำเนินงาน กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ใน ส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการใน รายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์และบริษัทย่อยตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ การตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้าน จรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับ เพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของ ข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำ เรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p><b>การวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย</b></p> <p>กองทรัสต์มีกลยุทธ์การลงทุนหลักในบริษัท อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริหารโดยกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดร้อยละ 100 ของบริษัท เอพิวเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ กองทรัสต์ โดยเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว แสดงเป็นรายการที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์รวม ในงบดุลเฉพาะกิจการของกองทรัสต์</p> <p>เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม การวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเรื่องสำคัญ ในการตรวจสอบเนื่องจากกระบวนการวัดมูลค่าถูก วัดโดยใช้ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งเป็น องค์ประกอบที่สำคัญในการกำหนดมูลค่าเงินลงทุน ในบริษัทย่อย ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัท ย่อยจะต้องถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ทำความเข้าใจการออกแบบควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ สำคัญของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่า เงินลงทุนในบริษัทย่อย</li><li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุม ภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย</li><li>• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none"><li>- ติดต่อสื่อสารกับผู้สอบบัญชีของกิจการ ภายในกลุ่ม โดยแจ้งความต้องการและ กำหนดขอบเขตของงานตรวจสอบข้อมูล ทางการเงินของบริษัทย่อย</li><li>- พิจารณาคุณสมบัติและความสามารถของ ผู้สอบบัญชีของกิจการภายในกลุ่ม เพื่อ พิจารณามีสิ่งนี้อาจกระทบความเป็นกลาง หรือจำกัดขอบเขตในการทำงานหรือไม่ รวมถึงสอบทานงานของผู้สอบบัญชีของ กิจการภายในกลุ่ม</li></ul></li></ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>นโยบายการบัญชีและรายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4.1 และข้อ 5 ตามลำดับ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทดสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยสอบทานผลการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของกิจการภายในกลุ่ม และทดสอบการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศเพื่อพิจารณาความถูกต้องและความเหมาะสมของการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul>
<p><b>การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b> กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย คลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล ในเมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ซึ่งแสดงเป็นรายการที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์รวมในงบดุลรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย</p> <p>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมที่มีการวัดมูลค่าโดยอิสระจากผู้ประเมินราคาภายนอก การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากกระบวนการวัดมูลค่าเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดวิธีการวัดมูลค่าที่เหมาะสม และสมมติฐานที่ใช้</p> <p>นโยบายการบัญชีและรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4.2 และข้อ 6 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาภายนอก</li> <li>- ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการวัดมูลค่าที่ผู้ประเมินราคาภายนอกใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> </li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p><b>การค้อยค่าของค่าความนิยม</b></p> <p>ค่าความนิยมเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์รวมในงบดุลรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย โดยค่าความนิยมดังกล่าวได้ถูกรับรู้ในงบการเงินเนื่องจากการซื้อธุรกิจของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ การประเมินการค้อยค่าของค่าความนิยมต้องอาศัยดุลยพินิจและสมมติฐานที่สำคัญหลายประการของฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต แผนงานในอนาคตในการจัดการและการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ และการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</p> <p>นโยบายการบัญชีและรายละเอียดของค่าความนิยมเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.5 และข้อ 10 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการค้อยค่าของค่าความนิยม</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการค้อยค่าของค่าความนิยม</li> <li>• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการประเมินการค้อยค่าของค่าความนิยม</li> <li>- ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ใช้ในการประเมินการค้อยค่าของค่าความนิยม</li> </ul> </li> </ul>

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและฝ่ายบริหารขององค์กรและบริษัทย่อย

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถขององค์กรและบริษัทย่อยในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกองค์กรและบริษัทย่อยหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินขององค์กรและบริษัทย่อย

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย  
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

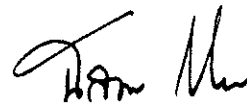
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์และบริษัทย่อย
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์และบริษัทย่อยในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์และบริษัทย่อยต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกองทรัสต์และบริษัทย่อยเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกองทรัสต์และบริษัทย่อย ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



นิสากร ทรงมณี

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035

บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามราคายุติธรรม					
(ราคาทุน 922,165,400 บาท)	5	-	-	762,011,848	884,721,426
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม					
(ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	6	1,097,316,553	1,333,289,857	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม					
(ราคาทุน 44,992,579 บาท)	7	44,992,771	-	44,992,771	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8.1	68,718,764	182,856,209	1,823,881	51,870,466
ลูกหนี้					
จากการให้เช่า		6,015,800	1,856,997	-	-
จากดอกเบี้ย		113	4,027	113	3,198
จากอื่นๆ		278,471	689,334	160,507	161,394
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	1,005,431	-	1,005,431
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	9	30,822,341	61,221,889	-	-
ค่าความนิยม	10	47,554,732	45,420,845	-	-
รวมสินทรัพย์		1,295,699,545	1,626,344,589	808,989,120	937,761,915

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558	2559	2558
หนี้สิน					
เจ้าหนี้					
จากคอกเบี้ย		3,259,111	3,961,309	-	-
จากอื่นๆ		1,239,290	1,369,787	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		3,275,812	8,033,502	1,678,625	1,631,192
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง		7,890,248	4,898,364	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		13,132,204	30,245,985	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	9	31,447,219	62,215,902	-	-
เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา	11	22,238,750	-	-	-
ประมาณการหนี้สินตามสัญญา					
ซื้อขายเงินลงทุน	11	-	86,191,825	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	12	404,466,643	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	12	-	488,437,258	-	-
หนี้สินตราสารอนุพันธ์		1,439,773	4,859,934	-	-
รวมหนี้สิน		488,389,050	690,213,866	1,678,625	1,631,192
สินทรัพย์สุทธิ		807,310,495	936,130,723	807,310,495	936,130,723
สินทรัพย์สุทธิ:					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	955,500,000	975,000,000	955,500,000	975,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	13	39,061,644	(3,023,565)	(148,189,505)	(38,869,277)
สินทรัพย์สุทธีก่อนองค์ประกอบอื่น					
ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		994,561,644	971,976,435	807,310,495	936,130,723
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า					
งบการเงินต่างประเทศ		(187,251,149)	(35,845,712)	-	-
สินทรัพย์สุทธิ		807,310,495	936,130,723	807,310,495	936,130,723
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		8.28	9.60	8.28	9.60
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด					
ณ วันสิ้นสุดงวด (หน่วย)	13	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย**  
**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559**

		หมายเหตุ	งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม			
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ	
			(บาท)	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
อาคาร Data Center						
เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร			6	1,370,807,052	1,097,316,553	96.06
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				1,370,807,052	1,097,316,553	96.06
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
ตราสารหนี้						
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.505 ต่อปี						
วันครบกำหนด : วันที่ 5 มกราคม 2560			7	44,992,579	44,992,771	3.94
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				44,992,579	44,992,771	3.94
รวมเงินลงทุน				1,415,799,631	1,142,309,324	100.00
				งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนเฉพาะกิจการ		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
				(บาท)	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในบริษัทย่อย						
หุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด						
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์			5	922,165,400	762,011,848	94.42
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย				922,165,400	762,011,848	94.42
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
ตราสารหนี้						
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.505 ต่อปี						
วันครบกำหนด : วันที่ 5 มกราคม 2560			7	44,992,579	44,992,771	5.58
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				44,992,579	44,992,771	5.58
รวมเงินลงทุน				967,157,979	807,004,619	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตรียล และบริษัทย่อย**  
**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558**

		หมายเหตุ	งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
			(บาท)	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					
อาคาร Data Center					
เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร		6	1,370,807,052	1,333,289,857	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			1,370,807,052	1,333,289,857	100.00
			งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนเฉพาะกิจการ		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
			(บาท)	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในบริษัทย่อย					
หุ้นสามัญของบริษัท เอพิยูเค จำกัด					
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์		5	922,165,400	884,721,426	100.00
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย			922,165,400	884,721,426	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่	สำหรับปี	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่
	สิ้นสุดวันที่	11 ธันวาคม 2558	สิ้นสุดวันที่	11 ธันวาคม 2558
	31 ธันวาคม 2559	(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
<b>รายได้จากการลงทุน</b>				
รายได้ค่าเช่า	86,912,005	4,541,716	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า				
ชุดกรรมของตราสารอนุพันธ์	2,673,980	1,581,128	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	22,720,750	-
รายได้ดอกเบี้ย	655,141	50,062	655,080	49,228
<b>รวมรายได้</b>	<b>90,241,126</b>	<b>6,172,906</b>	<b>23,375,830</b>	<b>49,228</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14 2,779,760	175,598	2,779,760	175,598
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	14 2,773,662	175,598	2,773,662	175,598
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14 4,379,418	229,154	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14 459,610	25,810	459,610	25,810
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,586,032	1,005,000	2,372,838	1,005,000
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,455,713	3,625,098	1,600,798	92,525
ต้นทุนทางการเงิน	18,116,380	3,037,222	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15 13,757,669	922,991	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>50,308,244</b>	<b>9,196,471</b>	<b>9,986,668</b>	<b>1,474,531</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>39,932,882</b>	<b>(3,023,565)</b>	<b>13,389,162</b>	<b>(1,425,303)</b>
<b>รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>				
<b>รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า</b>				
ชุดกรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 และ 13 -	-	(122,709,578)	(37,443,974)
<b>รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า</b>				
ชุดกรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 และ 13 2,152,139	-	-	-
<b>รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัสต์	7 และ 13 (4)	-	(4)	-
<b>รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า</b>				
ชุดกรรมของเงินลงทุนในหลักทรัสต์	7 และ 13 192	-	192	-
<b>รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจาก</b>				
การลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น	2,152,327	-	(122,709,390)	(37,443,974)
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>42,085,209</b>	<b>(3,023,565)</b>	<b>(109,320,228)</b>	<b>(38,869,277)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล และบริษัทย่อย**  
**งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559**

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	42,085,209	(3,023,565)	(109,320,228)	(38,869,277)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้				
รายการที่ต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า				
งบการเงินต่างประเทศ	(151,405,437)	(35,845,712)	-	-
การลดลงเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิ				
จากการดำเนินงานสำหรับงวด	(109,320,228)	(38,869,277)	(109,320,228)	(38,869,277)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย**  
**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559**

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปี	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่	สำหรับปี	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่
		สิ้นสุดวันที่	11 ธันวาคม 2558	สิ้นสุดวันที่	11 ธันวาคม 2558
		31 ธันวาคม 2559	(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก					
การดำเนินงานในระหว่างงวด					
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	13	39,932,882	(3,023,565)	13,389,162	(1,425,303)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า					
ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 และ 13	-	-	(122,709,578)	(37,443,974)
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า					
ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 และ 13	2,152,139	-	-	-
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 และ 13	(4)	-	(4)	-
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า					
ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 และ 13	192	-	192	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก					
การดำเนินงานในระหว่างงวด		42,085,209	(3,023,565)	(109,320,228)	(38,869,277)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่น					
ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระหว่างงวด					
ผลค้างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า					
งบการเงินต่างประเทศ		(151,405,437)	(35,845,712)	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิ					
จากการดำเนินงาน					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	13	-	975,000,000	-	975,000,000
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุน	13	(19,500,000)	-	(19,500,000)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิ					
จากการดำเนินงาน		(19,500,000)	975,000,000	(19,500,000)	975,000,000
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด					
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		936,130,723	-	936,130,723	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		807,310,495	936,130,723	807,310,495	936,130,723

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่	สำหรับปี	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่
	สิ้นสุดวันที่	11 ธันวาคม 2558	สิ้นสุดวันที่	11 ธันวาคม 2558
	31 ธันวาคม	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	31 ธันวาคม	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	42,085,209	(3,023,565)	(109,320,228)	(38,869,277)
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจาก				
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ใช้ไป				
ในกิจกรรมดำเนินงาน				
รายการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	(787,637,158)	-
รายการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(735,549,019)	-	(735,549,019)
รายการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	690,556,436	-	690,556,436
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	122,709,578	37,443,974
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(2,152,139)	-	-	-
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	4	-	4	-
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(192)	-	(192)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของตราสารอนุพันธ์	(2,673,980)	(1,581,128)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(22,720,750)	-
รายได้ดอกเบี้ย	(655,141)	(50,062)	(655,080)	(49,228)
ต้นทุนทางการเงิน	18,116,380	3,037,222	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13,757,669	922,991	-	-
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้				
จากการให้เข้า	(4,561,390)	(1,870,118)	-	-
จากอื่นๆ	401,448	242,462	887	(161,394)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายรอการคิดบัญชี	1,005,431	(1,005,431)	1,005,431	(1,005,431)
การลดลงในเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	23,535,953	-	-	-
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้				
จากอื่นๆ	452,008	229,154	-	-
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(4,385,808)	2,204,588	47,433	1,631,192
การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอจัดส่ง	4,861,425	23,703	-	-
การลดลงในเงินประกันตามสัญญาเช่า	(23,535,953)	-	-	-
จ่ายเงินปันผลตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุน	11	(58,934,195)	-	-
เงินสกรับจากเงินปันผล	-	-	22,720,750	-
เงินสกรับจากดอกเบี้ย	659,049	46,030	658,165	46,030
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(16,835,214)	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(27,406,804)	-	-	-
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(81,258,823)	(788,461,312)	(30,546,585)	(923,129,534)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	13	-	975,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุน	13	(19,500,000)	-	(19,500,000)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน		(19,500,000)	975,000,000	(19,500,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(100,758,823)	186,538,688	(50,046,585)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ		(13,378,622)	(3,682,479)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด		182,856,209	-	51,870,466
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด	8.1	68,718,764	182,856,209	1,823,881

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
<b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (บาทต่อหน่วย)</b>				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	9.60	-	9.60	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	10.00	-	10.00
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุน:				
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	0.41	(0.03)	0.14	(0.01)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1.26)	(0.39)
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	0.02	-	-	-
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-*	-	-*	-
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-*	-	-*	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ	(1.55)	(0.37)	-	-
การลดลงของมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(0.20)	-	(0.20)	-
ขาดทุนจากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(1.32)	(0.40)	(1.32)	(0.40)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	8.28	9.60	8.28	9.60
<b>อัตราส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ</b>				
ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	4.89	0.32	(12.71)	(4.15)
<b>อัตราส่วนทางการเงินและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	807,310,495	936,130,723	807,310,495	936,130,723
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย				
ระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.85	0.98	1.16	0.16
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย				
ระหว่างงวด (ร้อยละ)	10.49	0.66	2.72	0.01
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน				
ระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)**	165.81	98.51	165.81	98.51

\* รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์  
เท่ากับ 0.00000004 บาทต่อหน่วย และ 0.00000197 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ

\*\* ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร และการซื้อขายเงินลงทุนไม่รวมถึงการซื้อขายโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

### 1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่จัดตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2558 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับความเห็นชอบให้จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยมีวัตถุประสงค์ในการระดมทุนจากผู้ลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอพิวเค จำกัด ตั้งอยู่ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ในเมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมถึงดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 ธันวาคม 2558 เป็นต้นไป

กองทรัสต์นี้มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และ E3 Management Limited (เดิมชื่อ Palmer Capital Asia Hong Kong Limited) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนจำนวน 955.50 ล้านบาท (แบ่งเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 97,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.80 บาท) และ 975.00 ล้านบาท (แบ่งเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 97,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท) ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 13) กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

## 2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

- 2.1.1 กองทรัสต์จัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทย ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- 2.1.2 งบการเงินรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” และตามข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 22 มกราคม 2544 เรื่อง “การจัดทำและส่ง งบการเงินและรายการที่เกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2544”
- 2.1.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 2.2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

- 2.2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น โดยบริษัท (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท เอพิเญเค จำกัด	ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	100.00

- 2.2.2 กองทรัสต์นำงบการเงินของบริษัทย่อยมาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กองทรัสต์มีอำนาจ ควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของ บริษัทย่อยจนถึงวันที่กองทรัสต์สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- 2.2.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทย่อย โดยได้ตัด รายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจาก งบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญ เช่นเดียวกันกับกองทรัสต์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- 2.3 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกใหม่และปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติ  
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 กองทรัสต์และบริษัทย่อยได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน  
ที่ออกใหม่และปรับปรุงใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงิน  
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป ดังต่อไปนี้

**มาตรฐานการบัญชี**

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	การนำเสนองบการเงิน
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	สินค้าคงเหลือ
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	งบกระแสเงินสด
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาก่อสร้าง
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาเช่า
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	รายได้
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558)	ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ ความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2558)	ต้นทุนการกู้ยืม
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2558)	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2558)	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2558)	กำไรต่อหุ้น
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินระหว่างกาล
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558)	การตัดค่าของสินทรัพย์
ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
ฉบับที่ 41	เกษตรกรรม

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558)	การรวมธุรกิจ
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาประกันภัย
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2558)	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	ส่วนงานดำเนินงาน
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินรวม

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน (ต่อ)**

ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	การร่วมการงาน
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	การวัดมูลค่ายุติธรรม

**การตีความมาตรฐานการบัญชี**

ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2558)	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2558)	รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์

**การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	ข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2558)	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำ และปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองขุดดิน
ฉบับที่ 21	เงินที่นำส่งรัฐ

**แนวปฏิบัติทางบัญชี**

แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าและรับรู้รายการของพืชเพื่อการให้ผลผลิต

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับธุรกิจประกันภัยในการกำหนดให้เครื่องมือทางการเงินเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แสดงมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน (ต่อ)**

ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	ส่วนงานดำเนินงาน
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	งบการเงินรวม
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)	การร่วมการงาน
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)	การวัดมูลค่ายุติธรรม

**การตีความมาตรฐานการบัญชี**

ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งงูเงี้ยวที่ให้แก่ผู้เช่า
ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2559)	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2559)	รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการ โฆษณา
ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2559)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์

**การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2559)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการค้อยค่า
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	ข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2559)	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำ และปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2559)	ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองขุดดิน
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559)	เงินที่นำส่งรัฐ

**แนวปฏิบัติทางการบัญชี**

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการดัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน



ผู้บริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินเมื่อมาตรฐานดังกล่าวมีผลบังคับใช้ ผู้บริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อยในงวดที่เริ่มถือปฏิบัติ

### 3. นโยบายบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- 3.1.1 รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- 3.1.2 รายได้เงินปันผลรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในวันที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล
- 3.1.3 กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน
- 3.1.4 บัญชีส่วนเกินและส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
- 3.1.5 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

#### 3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือและเงินฝากสถาบันการเงินทุกประเภทที่มีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน ทั้งนี้ไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

#### 3.3 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 1 ปี

#### 3.4 การวัดค่าเงินลงทุน

##### 3.4.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### 3.4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

การกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

#### 3.4.3 การวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### 3.5 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม

กองทรัสต์บันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ โดยกองทรัสต์ (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ สำหรับจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น

### 3.10 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap Contracts) ในการบริหารความเสี่ยงของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

ยอดคงเหลือตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยได้มีการปรับมูลค่าเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ในบิล ผลจากการปรับปรุงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายสำหรับงวดในงบกำไรขาดทุน

### 3.11 การวัดมูลค่ายุติธรรม

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคาดังกล่าวจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 หรือระดับที่ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

### 3.12 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชีคือ การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่ากองทรัสต์และบริษัทย่อยใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า เพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมรวมทั้งข้อมูลที่จะต้องใช้

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18.5

4. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ได้ซื้อและขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เป็นจำนวน 1,426.11 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 165.81 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

ในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท เอพิวเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 922.17 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 98.51 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามราคายุติธรรม

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ได้ลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอพิวเค จำกัด (นิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์) จำนวนทั้งสิ้น 21,232,191 หุ้น (หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100) คิดเป็นจำนวนเงินลงทุนในบริษัทย่อยเท่ากับ 16.90 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 922,165,400 บาท

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ราคาตามบัญชีต้นงวด	884,721,426	-
<u>บวก</u> ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวด	-	922,165,400
<u>หัก</u> ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 13)	(122,709,578)	(37,443,974)
ราคาตามบัญชีปลายงวด	<u>762,011,848</u>	<u>884,721,426</u>

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ที่ดินและอาคาร Data Center ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร ซึ่งบริษัท เอพิค จำกัด (“บริษัทย่อย”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ที่ดินและอาคารศูนย์ข้อมูล C ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว ตั้งอยู่ที่ Anchorage Point, Anchor and Hope Lane, Greenwich, London, SE7 7SQ สหราชอาณาจักร ตลอดจนสวนควบและสิ่งติดตรึงของที่ดิน และอาคารดังกล่าว
- 2) อุปกรณ์และงานระบบ ซึ่งติดตั้งในอาคารเพื่อรองรับความต้องการในการเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) และรองรับสาธารณูปโภคที่จำเป็น อันได้แก่ เครื่องมือและอุปกรณ์สำหรับงานระบบหม้อแปลงไฟฟ้า (กำลังรวม 3 เมกะวัตต์) งานระบบปรับอากาศ งานระบบประปา งานระบบโทรศัพท์และสื่อสาร และงานระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
ราคาตามบัญชีต้นงวด	1,333,289,857	-
<u>บวก</u> อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาจากการซื้อเงินลงทุนใน		
บริษัทย่อย	-	1,370,807,052
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 13)	2,152,139	-
<u>หัก</u> ผลต่างจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	(238,125,443)	(37,517,195)
ราคาตามบัญชีปลายงวด	<u>1,097,316,553</u>	<u>1,333,289,857</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดจำนองที่ดินและอาคาร Data Center ดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 12)

ทั้งนี้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2559 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ มีราคาประเมินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นจำนวน 25.17 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ดังนั้น กองทรัสต์และบริษัทย่อยจึงบันทึกกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 0.05 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงหรือเทียบเท่าจำนวน 2.15 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558: ไม่มี)  
ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาหุ้นตัดจำหน่าย	ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		
เงินลงทุนในตราสารหนี้	44,992,579	44,992,771
<b>บวก</b> กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	192	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	44,992,771	44,992,771

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวมและ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-
มูลค่าซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	735,549,019
มูลค่าขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(690,556,436)
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 13)	(4)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	
(ดูหมายเหตุข้อ 13)	192
ราคาตามบัญชีปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	44,992,771

## 8. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

### 8.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	2559		2558	
	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ (ต่อปี)	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ (ต่อปี)
เงินฝากธนาคาร - เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,823,881	0.375	51,870,466	0.375
เงินฝากธนาคาร - เงินฝากกระแสรายวัน				
Lloyds Bank PLC.	66,894,883	-	130,985,743	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>68,718,764</u>		<u>182,856,209</u>	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2559		2558	
	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ (ต่อปี)	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ (ต่อปี)
เงินฝากธนาคาร - เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,823,881	0.375	51,870,466	0.375
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>1,823,881</u>		<u>51,870,466</u>	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัท เอพิอูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้นำบัญชีเงินฝากธนาคารจำนวน 1.53 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 66.89 ล้านบาท และจำนวน 2.47 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 130.99 ล้านบาท ตามลำดับ ไปเป็นหลักประกันแบบมีเงื่อนไขสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยไม่มีข้อจำกัดในการใช้บัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 12)

- 8.2 รายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดที่เกี่ยวข้องกับเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (2558 : ไม่มี) ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวม
เงินปันผลค้างจ่าย - ยกมา	-
เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวด	82,177,746
หัก เงินปันผลจ่าย (ดูหมายเหตุข้อ 11)	(58,934,195)
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	(1,004,801)
เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 11)	<u>22,238,750</u>

9. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ และเงินประกันตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัท เอพิวเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) มียอดคงเหลือของเงินประกันการเช่าอาคาร Data Center ที่เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร ตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) เป็นจำนวน 0.71 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 31.45 ล้านบาท และจำนวน 1.15 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 62.22 ล้านบาท ตามลำดับ เงินประกันตามสัญญาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจะให้บริการแก่บริษัท บีไอเอส จำกัด (“ผู้เช่า”) ทั้งนี้ บริษัทย่อยจะต้องคืนเงินให้แก่ผู้เช่า หากมียอดเงินคงเหลือ ณ วันสิ้นสุดสัญญา ในเดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทย่อยได้ทำข้อตกลงเพิ่มเติมกับผู้เช่าเพื่อให้กู้ยืมเงินประกันตามสัญญาเช่าจำนวน 0.95 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เพื่อให้ใช้ในการปรับปรุงอาคาร Data Center เป็น Tier 3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผู้เช่ายังไม่ได้มีการเบิกเงินให้กู้ยืมดังกล่าว ดังนั้นบริษัทย่อยจึงได้แสดงเงินฝากธนาคารดังกล่าวเป็นเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวน 1.15 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 61.22 ล้านบาท ในงบดุลรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผู้เช่าได้มีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวน 0.58 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยจึงได้แสดงเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวน 0.71 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 30.82 ล้านบาท ในงบดุลรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติในการแก้ไขสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและข้อตกลงเพิ่มเติมเพื่อการซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงวงเงินในการให้กู้ยืมเงินประกันตามสัญญาเช่าในข้อตกลงเพิ่มเติมดังกล่าวจากจำนวน 0.95 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เป็น 0.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ต่อมาสัญญาดังกล่าวได้รับการแก้ไขโดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 2 มิถุนายน 2559 เป็นต้นไป



## 10. ค่าความนิยม

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) เป็นจำนวน 922.17 ล้านบาท การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์มีอำนาจในการควบคุมบริษัท เอพียูเค จำกัด และทำให้บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์

มูลค่าตามบัญชี และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของบริษัท เอพียูเค จำกัด แต่ละรายการ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	มูลค่าตาม บัญชี บาท	มูลค่า ยุติธรรม บาท
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	134,528,242	134,528,242
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	124,529,918	124,529,918
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,370,807,052	1,370,807,052
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	62,944,599	62,944,599
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,692,809,811</b>	<b>1,692,809,811</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17,981,329	17,981,329
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	29,672,888	29,672,888
เงินประกันตามสัญญาเช่า	62,944,599	62,944,599
เงินกู้ยืมระยะยาว	612,743,547	612,743,547
หนี้สินตราสารอนุพันธ์	6,531,068	6,531,068
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>729,873,431</b>	<b>729,873,431</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>962,936,380</b>	<b>962,936,380</b>
สัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์ (ร้อยละ)		100
<b>สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์</b>		
ก่อนหักประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุน		962,936,380
หัก ประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 11)		(86,191,825)
<b>สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์</b>		<b>876,744,555</b>
ส่วนของราคาซื้อที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรม (ค่าความนิยม)		45,420,845
<b>ราคาซื้อ</b>		<b>922,165,400</b>
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย		(134,528,242)
<b>เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกระแสเงินสดรวม</b>		<b>787,637,158</b>

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มูลค่ายุติธรรมของประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุนของบริษัท เอพิอูเค จำกัด ได้มีการปรับปรุงมูลค่าตามข้อมูลที่ได้รับเพิ่มเติม ดังนั้นกองทรัสต์และบริษัทย่อยจึงปรับปรุงค่าความนิยมที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่มีการซื้อเงินลงทุน (วันที่ 15 ธันวาคม 2558) ในงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่ายุติธรรมตามที่ รายงานไว้เดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(หน่วย : บาท) มูลค่ายุติธรรม ที่ปรับปรุงใหม่
สินทรัพย์สุทธิ	962,936,380	-	962,936,380
หัก ประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 11)	86,191,825	2,133,887	88,325,712
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์	876,744,555	(2,133,887)	874,610,668
ราคาซื้อ	922,165,400	-	922,165,400
ส่วนของราคาซื้อที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรม (ค่าความนิยม)	45,420,845	2,133,887	47,554,732

ทั้งนี้ กองทรัสต์และบริษัทย่อยไม่ได้ปรับปรุงย้อนหลังสำหรับมูลค่ายุติธรรมที่เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### 11. เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา และประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุน

ตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุนในบริษัท เอพิอูเค จำกัด ระหว่าง บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด (“ผู้ขาย”) และกองทรัสต์ ผู้ขายมีสิทธิ์ได้รับเงินปันผลจากบริษัท เอพิอูเค จำกัด ในจำนวนหนึ่ง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินของบริษัท เอพิอูเค จำกัด ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2558 ซึ่งผู้ขายจะได้รับเงินปันผลภายในระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ขายเงินลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์และบริษัทย่อยจึงบันทึกประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุนดังกล่าวไว้ในงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ด้วยจำนวนที่สามารถประมาณได้อย่างน่าเชื่อถือเท่ากับ 1.58 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 86.19 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ต่อมา เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอพิอูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติให้ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 14 ธันวาคม 2558 ให้แก่ผู้ขายเป็นจำนวนเงิน 1.62 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2559 บริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 1.12 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 58.93 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายแล้ว สำหรับส่วนที่เหลืออีกจำนวน 0.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 22.24 ล้านบาท ได้แสดงเป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาในงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ดูหมายเหตุข้อ 8.2)

## 12. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	404,466,643	488,437,258
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(404,466,643)	-
รวมเงินกู้ระยะยาว	-	488,437,258

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัท เอพิอูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในสหราชอาณาจักร (“ผู้ให้กู้”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	จำนวนเงิน	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาว	9.10 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง	กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 (วันกู้ยืมเงิน)	LIBOR* + 2.35% ต่อปี	1. จดจำนองที่ดินและอาคาร Data Center ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร 2. หุ้นสามัญของบริษัท เอพิอูเค จำกัด จำนวน 21,232,191 หุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 : 17,880,881 หุ้น) 3. บัญชีเงินฝากธนาคารกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้

\* ในวันที่ทำสัญญาเงินกู้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมบางส่วนตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา โดยเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยจาก LIBOR เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.703 ต่อปี ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 19 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 (ดูหมายเหตุข้อ 18.3)

สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวได้ระบุข้อกำหนดบางประการ ได้แก่ การดำรงอัตราส่วนของการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (loan to value) อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (historic interest cover) ตามที่กำหนด และการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมบางส่วนตามที่กำหนด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทย่อยสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นตามเงื่อนไขในสัญญา

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มหลักประกันการกู้ยืมสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท เอพีเค จำกัด จากเดิม 17,880,081 หุ้น เป็นหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 21,232,191 หุ้น โดยสัญญาดังกล่าวได้มีการแก้ไขให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2559 เป็นต้นไป

ต่อมา เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวได้มีการแก้ไข โดยผู้ให้กู้ได้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืมออกไป 180 วัน จากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นวันที่ 26 สิงหาคม 2560 ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญในสัญญา เช่น อัตราดอกเบี้ย หลักประกัน และการรักษาอัตราส่วนทางการเงิน ยังคงเดิม โดยยกเว้นการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมบางส่วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเดิม

### 13. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 97,500,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.20 บาท (จากมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.80 บาท) เป็นจำนวนรวม 19,500,000 บาท โดยกองทรัสต์ได้จ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2559 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 97,500,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.80 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2559		2558	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	97,500,000	955,000,000	97,500,000	975,000,000
ยอดต้นงวด	97,500,000	975,000,000	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	97,500,000	975,000,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(19,500,000)	-	-
ยอดปลายงวด	97,500,000	955,500,000	97,500,000	975,000,000

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่
	31 ธันวาคม 2559	11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
ยอดต้นงวด	(3,023,565)	-	(38,869,277)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	39,932,882	(3,023,565)	13,389,162	(1,425,303)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 5)	-	-	(122,709,578)	(37,443,974)
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 6)	2,152,139	-	-	-
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุน ในหลักทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 7)	(4)	-	(4)	-
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 7)	192	-	192	-
ยอดปลายงวด	39,061,644	(3,023,565)	(148,189,505)	(38,869,277)

14. ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ  
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่  
11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียม	เงื่อนไข
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 2.0 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์* ที่คำนวณเป็นเงินบาท ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำเท่ากับ 2,400,000 บาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์* ที่คำนวณเป็นเงินบาท ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ โดยมีค่าบริการจัดการขั้นต่ำในอัตรา 40,000 ปอนด์สเตอร์ลิงต่อปี (2558 : มีค่าบริการจัดการขั้นต่ำในอัตรา 60,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์* ที่คำนวณเป็นเงินบาท

\* มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ หมายถึง มูลค่าของสินทรัพย์รวมที่แสดงในงบดุลเฉพาะกิจการบวกด้วยเงินกู้ยืม  
ระยะยาวที่แสดงในงบดุลรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมข้างต้นจากมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยตัดจ่ายจริงจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับทราบการขอเสนอเปลี่ยนแปลงสกุลเงินในการชำระค่าตอบแทนในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากค่าบริหารจัดการขั้นต่ำเดิมเท่ากับ 60,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี เป็น 40,000 ปอนด์สเตอร์ลิงต่อปี โดยสัญญาดังกล่าวได้มีการแก้ไขให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 13 พฤษภาคม 2559 เป็นต้นไป

#### 15. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินเฉพาะกิจการนี้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมคือ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในต่างประเทศ โดยใช้อัตราภาษีรายได้ค่าเช่า (Rental Income Tax) ร้อยละ 20 ในการคำนวณ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และสำหรับงวดตั้งแต่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### 16. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์และบริษัทย่อย หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์และบริษัทย่อยไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์และบริษัทย่อย

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อยที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์และบริษัทย่อยแต่ละรายการ กองทรัสต์และบริษัทย่อยคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- E3 Management Limited (เดิมชื่อ Palmer Capital Asia Hong Kong Limited) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ในกองทรัสต์

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

16.1 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558	2559	2558
<b>เงินลงทุนในบริษัทย่อย</b>					
บริษัท เอพียูเค จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	762,011,848	884,721,426
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>					
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี					
จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์	217,935	175,598	217,935	175,598
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด	ทรัสต์	217,935	175,598	217,935	175,598
E3 Management Limited (เดิมชื่อ Palmer Capital Asia Hong Kong Limited)					
	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,210,601	-	-	-

16.2 รายได้และค่าใช้จ่ายกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558	2559	2558
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</b>					
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี					
จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์	2,779,760	175,598	2,779,760	175,598
<b>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</b>					
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม					
วรณ จำกัด	ทรัสต์	2,773,662	175,598	2,773,662	175,598
<b>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>					
E3 Management Limited (เดิมชื่อ Palmer Capital Asia Hong Kong Limited)					
	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	4,379,418	229,154	-	-

**17. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) ซึ่งดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในต่างประเทศ ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงิน จึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจและส่วนงานดำเนินงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

**18. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน**

**18.1 ความเสี่ยงในการลงทุน**

กองทรัสต์ลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพียง 1 แห่ง ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินดังกล่าว อันได้แก่ อาคารโกดัง/คลังสินค้า Unit C ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) ทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์และบริษัทย่อยนั้นพึ่งพิงจากทรัพย์สินเพียงแห่งเดียว ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาผลประโยชน์ หากทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าด้วยศักยภาพของทรัพย์สินกับทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่อยู่ในโซนอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม รวมถึงการมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี ตั้งแต่ปี 2551 - 2576 สามารถก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาวให้แก่กองทรัสต์และบริษัทย่อย และแม้ว่าเมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน แต่การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผลประโยชน์ได้ในระดับหนึ่งเนื่องจากกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีระยะเวลาที่ยาวนานพอที่จะหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยทรัพย์สินที่พร้อมในการปล่อยเช่า นอกจากนี้ ในอนาคตกองทรัสต์และบริษัทย่อยอาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกเพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน อย่างไรก็ตาม การลงทุนในอนาคตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในไว้โครงการ



## 18.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนในการได้รับชำระเงินจากการให้สินเชื่อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์และบริษัทย่อยเข้าลงทุนครั้งแรกได้ปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์และบริษัทย่อยเกิดความเสี่ยงหากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า จะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะมีผู้เช่าเพียงรายเดียว แต่ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าคือผู้ให้บริการจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการของผู้เช่าจะมีความหลากหลายในด้านธุรกิจและมีจำนวนมาก รายจึงถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ของผู้เช่า และเปรียบเสมือนกองทรัสต์และบริษัทย่อยได้มีการกระจายความเสี่ยงลูกค้าผ่านผู้เช่าอีกทอดหนึ่ง ทั้งนี้ จากลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าดังกล่าว รวมถึงการรับประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Rental loss insurance) พร้อมทั้งความชำนาญและเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะสามารถลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียวและความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ในระดับหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกองทรัสต์และบริษัทย่อยเท่ากับมูลค่าของลูกค้าหนึ่งจากการให้เช่าที่แสดงในงบดุลรวม

## 18.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานแก่กองทรัสต์และบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดไม่มีสาระสำคัญต่อกองทรัสต์และบริษัทย่อย เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่

บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนดังนี้

(หน่วย : ปอนด์สเตอร์ลิง)

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม			
	2559		2558	
	จำนวนเงินตามสัญญา	มูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์ (หนี้สิน)	จำนวนเงินตามสัญญา	มูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์ (หนี้สิน)
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยจาก LIBOR เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.703 ต่อปี	6,625,000	(32,371)	8,800,000	(90,108)

#### 18.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบแก่กองทรัสต์และบริษัทย่อย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน จึงได้กำหนดให้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยทุกไตรมาสผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามสภาพตลาด เช่น อัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยน เป็นต้น และอาจใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสภาพการณ์ในขณะนั้น ถึงแม้ว่านโยบายป้องกันความเสี่ยงจะนำมาซึ่งค่าใช้จ่ายแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกลยุทธ์ป้องกันความเสี่ยงหากเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์และบริษัทย่อยไม่มีการใช้เครื่องมือป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

(หน่วย : ล้านปอนด์สเตอร์ลิง)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
สินทรัพย์ทางการเงิน	27.55	28.79
หนี้สินทางการเงิน	10.94	9.15

18.5 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์และบริษัทย่อย จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อย จึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวแสดงมูลค่า ไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์ทางการเงิน บางรายการของกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบ ระยะเวลารายงาน โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ สินทรัพย์ทางการเงินทางการเงินดังกล่าว

งบการเงินรวม					
สินทรัพย์ทาง การเงิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมิน มูลค่า และข้อมูลที่ใช้ ในการวัดมูลค่า ยุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ
1. เงินลงทุนใน หลักทรัพย์	44,992,771	-	ระดับ 2	อัตราผลตอบแทนเสนอ ซื้อของตราสารหนี้ที่ เผยแพร่ในสมาคมตลาด ตราสารหนี้ไทย ณ วัน ทำการวันสุดท้ายของ รอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	1,097,316,553	1,333,289,857	ระดับ 3	ประมาณการกระแส เงินสดคิดลด โดยใช้วิธี รายได้ ซึ่งประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ	ประมาณการ กระแสเงินสด และอัตราคิดลด

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
สินทรัพย์ทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมิน มูลค่า และข้อมูลที่ใช้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ
1. เงินลงทุนใน หลักทรัพย์	44,992,771	-	ระดับ 2	อัตราผลตอบแทนเสนอ ซื้อของตราสารหนี้ที่ เผยแพร่ในสมาคมตลาด ตราสารหนี้ไทย ณ วันที่ การวันสุดท้ายของรอบ ระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนใน บริษัทย่อย	762,011,848	884,721,426	ระดับ 3	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ บริษัทย่อย ณ วันที่ทำการ วันสุดท้ายของรอบ ระยะเวลารายงาน	ข้อมูลทางการเงิน ของบริษัทย่อย

#### 19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของกองทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560