

รายงานประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล
(MFC Industrial Real Estate Investment Trust)

สารบัญ

1. ข้อมูลของกองทรัสต์	1
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	2
2.1 นโยบายการลงทุน	2
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา	7
2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	8
2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินที่ลงทุน	8
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	10
2.6 การกู้ยืมเงิน	22
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	28
3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรป	28
3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร	28
3.3 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักร	28
3.4 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า	30
4. ปัจจัยความเสี่ยง	31
4.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์	31
4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	34
4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	38
4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์	41
5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	45
6. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	45
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	46
7.1 หน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	46
7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้น	46
7.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์	47
8. โครงสร้างการจัดการ	49
8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์	49
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	80
8.3 ทรัสต์	82
8.4 คณะกรรมการลงทุน	87
8.5 ชื่อและข้อมูลการติดต่อ	87
8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	88

9. การกำกับดูแลกิจการ	88
9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	88
9.2 คณะกรรมการชุดย่อย	89
9.3 การประชุมคณะกรรมการ	89
9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	90
9.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	90
9.6 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	91
9.7 คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์	94
9.8 การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วย	95
9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย	96
9.10 การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด	96
9.11 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี	96
9.12 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ	96
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR)	96
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	97
11.1 สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	97
11.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้ากำกับดูแลการปฏิบัติงาน	97
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	98
12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	98
12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	98
12.3 กลไกหรือมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	98
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	100

สาส์นจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2560 สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (MIT) มายังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

ตัวเลขเศรษฐกิจยุโรป ณ สิ้นปี 2560 สะท้อนการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องและแข็งแกร่ง ทั้งในแง่ของตัวเลข GDP และตัวเลขแสดงเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ในขณะที่เศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรมีการขยายตัวลดลงกว่าที่คาดการณ์เนื่องมาจากการขอแยกตัวจากสหภาพยุโรป ซึ่งส่งผลกระทบต่อค่าของค่าเงินปอนด์สเตอร์ลิง ทำให้ตัวเลขเงินเฟ้อสูงขึ้น

ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรจะไม่เติบโตตามที่คาดไว้ แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงคึกคัก โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับปัจจัยส่งเสริมอันได้แก่ ค่าเงินปอนด์สเตอร์ลิงที่อ่อนตัว, ตัวเลข GDP ทั่วโลกที่เพิ่มสูงขึ้น, การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างพฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้อสินค้าออนไลน์และเทคโนโลยีการขนส่งสินค้า ทำให้อสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าวมีการเติบโตของอัตราการใช้เช่าและค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง

ส่วนธุรกิจประเภท Data Centre ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากกระแสของเทคโนโลยีในปัจจุบัน การเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค รวมทั้งความเจริญก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยีการสื่อสาร ซึ่งต้องการพื้นที่รองรับการจัดเก็บและประมวลผลข้อมูลขนาดใหญ่ ทำให้ความต้องการ Data Centre มีอยู่อย่างต่อเนื่อง โดย ณ ปัจจุบันกรุงลอนดอนยังคงเป็นศูนย์กลางของธุรกิจ Data Centre ในยุโรปและเติบโตอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ด้วยการทำงานกับทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี และบริษัท E3 Management จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสบการณ์การทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและทีมงานที่เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท Data Centre ทำให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินงานอย่างราบรื่นและเติบโตอย่างมั่นคง มีเสถียรภาพ

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 12 มีนาคม 2561

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ



(นายพจน์ หารินสุต) (นายศักดิ์ดา มาฉวพัฒน์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

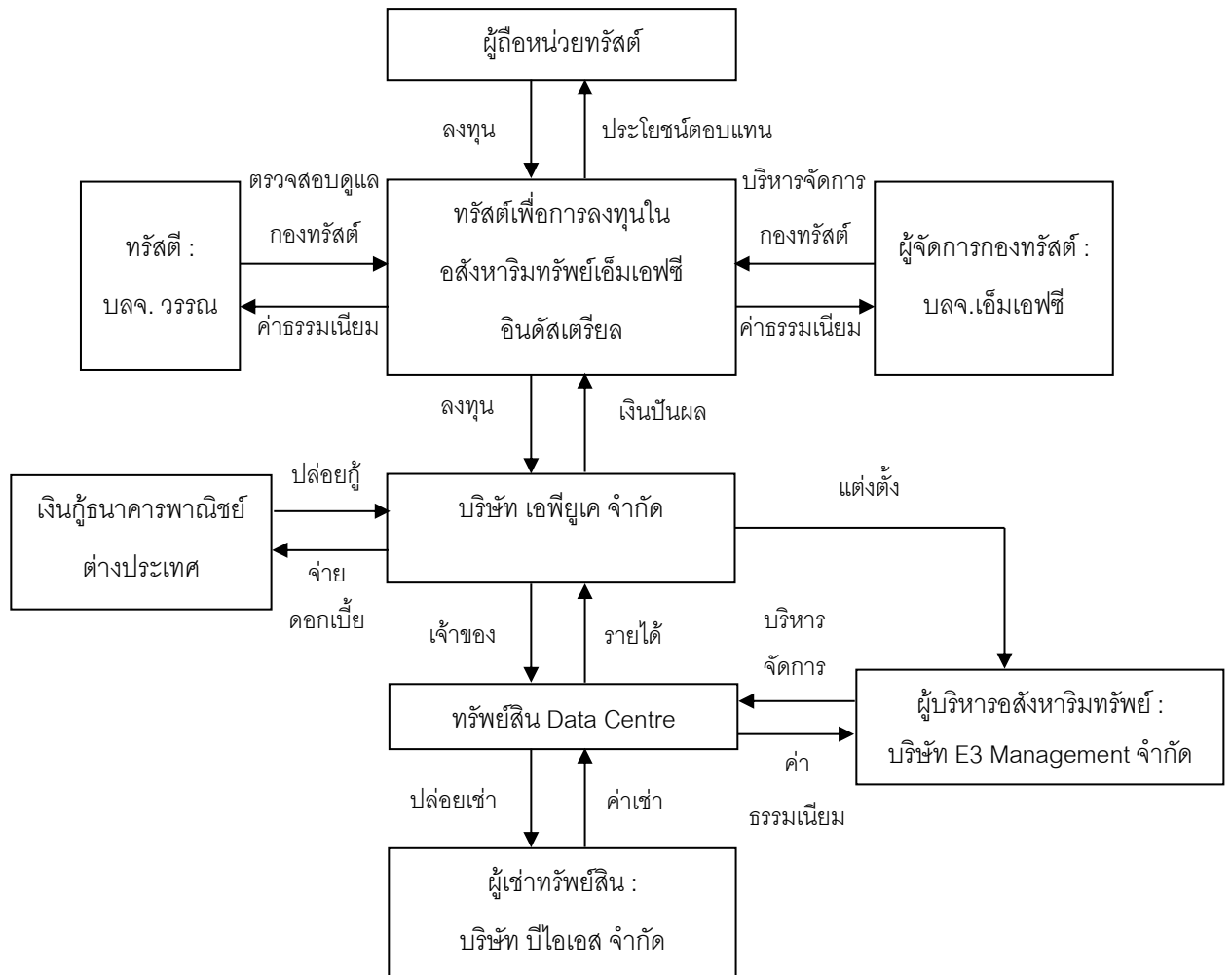
ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (MFC Industrial Real Estate Investment Trust)

1. ข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: MFC Industrial Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	: MIT
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท E3 Management จำกัด
ทุนชำระแล้ว	: 921,375,000 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. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนจะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย

- (ข) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ตาม (ก) ต้องเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท
- ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

การลงทุนโดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ.49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ที่ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

2.1.2 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม

วิธีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้ง
 - (1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (2) ประเมินค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (ข) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
 - (ค) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี

- (ง) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสาม (3) ในสี่ (4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
 - (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (ข) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไป σύμφωναก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

2.1.3 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากสังหาริมทรัพย์มีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
 - (1) พันธบัตรรัฐบาล
 - (2) ตัวเงินคลัง
 - (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
 - (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 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ 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) โดยอนุมัติ
- (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 2.1.5 (2) (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

2.2.1 การปรับปรุงทรัพย์สินเป็น Tier 3

ผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินให้เป็น Tier 3 เรียบร้อย โดยมีการปรับปรุงระบบและอุปกรณ์เพิ่มเติมเพื่อความพร้อมในการรองรับการสำรวจข้อมูลพร้อมทั้งซ่อมบำรุงไปพร้อมกันโดยการให้บริการไม่หยุดชะงัก ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

2.2.2 การดำเนินการจัดหาแหล่งเงินกู้กับสถาบันการเงินใหม่

กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์กับ UBS Participated Real Estate Mortgage Fund (“UBS PREM-F”) และได้ชำระคืนเงินกู้ให้แก่ Lloyds Bank เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยหลักประกันการกู้ยืมเงินประกอบด้วย ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและบัญชีธนาคารภายใต้ชื่อของ APUK ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 วันที่ 9 พฤศจิกายน 2560 ได้มีมติรับทราบการดำเนินการรีไฟแนนซ์ และมีมติอนุมัติการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาเป็นหลักประกันการรีไฟแนนซ์ดังกล่าว

2.2.3 การลดทุนครั้งที่ 2

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์วันที่ 21 มีนาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ MIT ครั้งที่ 2 โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.175 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนในวันที่ 4 เมษายน 2560 และกำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 24 เมษายน 2560 คิดเป็นเงินลดทุนจำนวนทั้งสิ้น 17,062,500 บาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 938,437,500.00 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือหน่วยละ 9.625 บาทต่อหน่วยทรัสต์

2.2.3 การลดทุนครั้งที่ 3

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์วันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ MIT ครั้งที่ 3 โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.175 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2560 และกำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 13 ธันวาคม 2560 คิดเป็นเงินลดทุนจำนวนทั้งสิ้น 17,062,500 บาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 921,375,000 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือหน่วยละ 9.45 บาทต่อหน่วยทรัสต์

2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความสัมพันธ์กันในเชิงการถือหุ้นหรือเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจ

2.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560 ได้แก่ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CGD) ซึ่งถือหุ้นทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 15.38 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ซึ่งเดิมมีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ คือ นายเบน เตชะอุบล หรือ นายสดารุณ เตชะอุบล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในปี 2560 CGD ได้มีการปรับเปลี่ยนรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเหลือเพียง นายเบน เตชะอุบล ส่วนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อคือ นางสาวประภา ปุณณโชติ ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นายสดารุณ เตชะอุบล และ นายสุรพล ขวัญใจธัญญา สองคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท จึงทำให้ ณ ปัจจุบันทั้งสองบริษัทข้างต้นไม่ได้มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรายเดียวกัน และไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินที่ลงทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

(หน่วย: บาท)

ทรัพย์สิน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
อาคาร Data Centre	1,370,807,052	1,071,780,436	137.37
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์			

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2560 780,238,298 บาท

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ 31 ธันวาคม 2560 8.00 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 2560 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

-Mr Jeremy Mahoney

-Ms Fiona Corbet

-Ms Sharon McMillan

3. นางสาวณัฐรี พนัสสุทรากร ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการกองทรัสต์

4. นายพิสิฐ วจนเลิศจรรยา ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการกองทรัสต์

2.4.3 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดิน ตลอดจนสวน ควบ และสิ่งติดต่องานของที่ดินและอาคารดังกล่าว พร้อมอุปกรณ์และงานระบบที่จำเป็นซึ่งติดตั้งอยู่ในอาคารเพื่อการดำเนินงานเป็นศูนย์ข้อมูล 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 และห้อง Server 3 ซึ่งเป็น Tier 3 ทั้งหมด 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 2560	ราคาประเมิน ณ 5 พฤศจิกายน 2559
	บริษัท Cushman&Wakefield จำกัด	บริษัท Cushman&Wakefield จำกัด
วิธีรายได้/มูลค่าตลาด	24.63	25.17
วิธีต้นทุน	2.88*	32.87

ที่มา: บริษัท Cushman&Wakefield จำกัด

หมายเหตุ: * มูลค่าการประเมินในรอบของการสอบทานนี้ ผู้ประเมินไม่ได้มีการจัดทำราคาประเมินต้นทุนแบบละเอียด เป็นเพียงการประมาณการต้นทุนเบื้องต้นในการก่อสร้างตัวอาคารลักษณะเดียวกันขึ้นใหม่ด้วยขั้นตอนและวัสดุก่อสร้างตามมาตรฐานปัจจุบัน โดยยังไม่รวมมูลค่าเครื่องจักรและระบบสาธารณูปโภคหลักที่เป็นทรัพย์สินในกรรมสิทธิ์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ประกอบการเพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ โดยเบื้องต้น การเข้าลงทุนในหุ้นของบริษัท 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 ตลอดจนสิทธิประโยชน์อื่นใดอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้
ระยะเวลาการเช่า	25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576 (โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีระยะเวลาการเช่าเหลืออีกประมาณ 15 ปี 2 เดือน)
วัตถุประสงค์การเช่า	1. ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ data centre หรืออื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการประกอบกิจการ data centre 2. สำนักงานหรืออุตสาหกรรมขนาดเล็กหรือโกดังสินค้า กรณีใช้ประกอบธุรกิจอื่นโดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าปัจจุบันอยู่ที่อัตราปีละ 1,824,466 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 79,400,395 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เท่ากับ 43.5198 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) (ยังมิได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่น) โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับขึ้นค่าเช่า เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ของปี พ.ศ. 2561, พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2571 ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าเช่าจะปรับขึ้นตามอัตราที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ หรือตามราคาตลาด แล้วแต่ที่อัตราใดจะสูงกว่า
การชำระค่าเช่าและเงินอื่นๆ	1. การชำระค่าเช่าตามที่กล่าวข้างต้น มีกำหนดชำระล่วงหน้าตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี โดยกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ ผู้เช่าตกลงให้คึดคอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเนชั่นแนลเวสต์มินสเตอร์ คำนวณแบบทบต้นตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ 2. เมื่อได้รับการทวงถามจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินดังต่อไปนี้ และให้ถือ

	<p>เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า</p> <p>(ก) เงินค่าเสียหายจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่า และเงินส่วนเพิ่มอื่นใดอันถือเป็นค่าเช่า (ไม่เกินระยะเวลาการเช่า 3 ปี)</p> <p>(ข) เงินอื่นใด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งผู้เช่าจำต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา</p>
การเอาประกันภัย	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยตัวทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียว และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันทั้งหมด โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุม: (“กรมธรรม์”) <ol style="list-style-type: none"> ทรัพย์สินที่เช่า การสูญเสียรายได้ค่าเช่าของผู้ให้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (Loss of Rent) ความเสียหายอันเกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกและความรับผิดชอบสาธารณะ (public liability) อันเกิดขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับกรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งปวงสำหรับการต่ออายุกรมธรรม์ เบี้ยประกันภัยส่วนเพิ่มเติม เงินจำนวนใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าพึงมีสิทธิได้รับชดเชยตามกรมธรรม์ แต่มิได้รับชดเชยตามกรมธรรม์ดังกล่าวเนื่องจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า พร้อมด้วยดอกเบี้ยของเงินจำนวนดังกล่าว เงินส่วนเพิ่มจากเงินใดๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งมีได้อาจเรียกเอาตามกรมธรรม์ได้ เนื่องจากผู้รับประกันภัยเรียกเก็บเพิ่มเติม หรือ ผู้ให้เช่าต้องร่วมรับผิดชอบในความเสียหายที่เอาประกันภัยไว้ กรณีเกิดความเสียหายนอกเหนือขอบเขตที่เอาได้เอาประกันภัยไว้แล้ว ตามข้อ 1 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง หรือเลิกสัญญาทันทีนับแต่วันที่พิจารณาว่าจะไม่ซ่อมแซมทรัพย์สิน
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	<p>ผู้ให้เช่ามีหน้าที่</p> <ol style="list-style-type: none"> ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ดีเหมาะแก่การนำออกให้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดูแลให้ถนนเข้า-ออกยังทรัพย์สินที่เช่าได้รับการซ่อมแซมอยู่เสมอ และมีความสว่างตามสมควรตลอดระยะเวลาที่เหมาะสม ยินยอมให้ผู้เช่าได้ครอบครองใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการเพื่อบังคับใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินที่มีเหนือที่ดินข้างเคียงตามที่ปรากฏในทะเบียนที่ดิน

หน้าที่ทั่วไปของผู้เช่า	<p>ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ปฏิบัติสอดคล้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าที่โดยผู้รับประกันภัย 2. แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยทันที กรณีเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า 3. ไม่ดำเนินการหรือละเว้นกระทำการใดๆ อันดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ: <ul style="list-style-type: none"> (ก) ตกเป็นโมฆะ หรือโมฆียะ (ข) ทำให้มีการเรียกค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติม (ค) ทำให้มีการเรียกค่าชดเชยตามกรมธรรม์ถูกปฏิเสธ หรือ (ง) ทำให้มีการเรียกชำระเงินส่วนเพิ่ม ไม่ได้รับความคุ้มครอง หรือถูกจำกัดสิทธิตามกฎหมาย
ข้อตกลงการทำงานของผู้เช่า (Tenant's Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและเงินอื่นใดอันผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญานี้ ตามกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้อย่างเคร่งครัด 2. ผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิหรือดำเนินการเพื่อจะใช้สิทธิ หรือ สิทธิเรียกร้องเพื่อหักกลบลบหนี้ไม่ว่าจะโดยชอบธรรมหรือตามกฎหมาย หรือ ประวิงเวลาการจ่ายเงินใดๆ ตามสัญญานี้ เว้นแต่โดยข้อบังคับของกฎหมาย 3. ผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและเงินอื่นใดอันผู้เช่าต้องชำระตามสัญญานี้ โดยผ่านบัญชีธนาคารในสหราชอาณาจักรซึ่งผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 4. ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยปกติซึ่งกำหนดโดยธนาคารเนชั่นแนลเวสต์มินสเตอร์แบงก์ ในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 4.1 กรณีผิดนัดชำระเงินในเงินค่าเช่าตามสัญญานี้เมื่อหนึ่ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ และ 4.2 กรณีผิดนัดชำระหนี้เงินอื่นใดเกินกว่า 5 วันทำการนับจากวันที่หนึ่ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ 5. ผู้เช่าตกลงชำระและชดใช้คืนเงินดังต่อไปนี้ แก่ผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> 5.1 ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าได้ชำระไปอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า (อาทิ ค่าภาษี ค่าอากร การประเมินภาษี ภาระภาษี ค่าปรับไม่ว่าประเภทใดๆ) อันผู้ครอบครองสังหาริมทรัพย์พึงชำระ 5.2 ค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา รวมถึงค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อ หรือค่าเช่ามิเตอร์ 6. ห้ามมิให้ผู้เช่าดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 6.1 ตกลงยินยอมในการประเมินอัตราภาษีในทรัพย์สิน โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า 6.2 อุทธรณ์การอัตราภาษีที่ได้รับการประเมินหรือบังคับ โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่าดำเนินการอุทธรณ์ในเรื่องดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะให้ความช่วยเหลือโดยไม่ชักช้าในการติดตามกระบวนการอุทธรณ์ดังกล่าว

	<p>7. เมื่อได้รับแจ้งผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นซึ่งใช้ร่วมกันกับที่ดินข้างเคียงภายในกำหนดระยะเวลา 10 วันทำการ</p> <p>8. ผู้เช่าตกลงชดเชยคืนอย่างเต็มจำนวน ให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม อันเกิดขึ้นเนื่องจาก</p> <p>(ก) การซ่อมแซม การใช้สอย หรือสภาพของทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ข) การผิดข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ ไม่ว่าจะโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้เช่า</p> <p>(ค) การดำเนินการใดๆ ที่ต้องกระทำตามกฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม</p> <p>9. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มใดๆ ซึ่งอันเกี่ยวเนื่องจากการค่าตอบแทนที่ได้ชำระตามสัญญา</p> <p>10. ไม่ว่ากรณีใดๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระคืนในจำนวนซึ่งได้คำนวณรวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งผู้ให้เช่าจำต้องชำระไว้ด้วย</p> <p>11. ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้อยู่ในสภาพดี ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งเปลี่ยนแปลงทดแทนตามจำเป็น (โปรดดูเพิ่มเติม หัวข้อ สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) ทั้งนี้ รวมถึงส่วนที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้สร้างขึ้นซึ่งมีอยู่แล้ว ณ เวลาที่มีการเช่าด้วย (แต่ไม่รวมถึงส่วนความเสียหายในทรัพย์สินที่เกิดจากภัยที่มีได้เอาประกันภัย)</p> <p>12. ดูแลรักษา ซ่อมแซม สภาพภายนอกของทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดการดูแลรักษาภายนอกประจำปี และดำเนินการดูแล ซ่อมแซม ทั้งภายนอกและภายในของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาสามเดือนสุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา</p> <p>13. ดำเนินการเพื่อให้การเตรียมการ การดูแลรักษา และการตกแต่ง ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปด้วยดีโดยช่างผู้ชำนาญ และดำเนินการเพื่อให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ประเมิน</p> <p>14. หน้าที่เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีคำบอกกล่าวไปยังผู้เช่า เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่อง ความประสงค์ให้ซ่อมแซม หรือการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือนตามที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า หรือในทันทีที่สามารถปฏิบัติได้สำหรับกรณีจำเป็นเร่งด่วน</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ตามคำบอกกล่าวที่ได้รับแจ้งตาม (ก) ข้างต้น ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินการซ่อมแซม หรือแก้ไข เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าต้นทุนและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p> <p>15. ผู้เช่าจะไม่ให้สิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินแก่บุคคลอื่นซึ่งจะคงอยู่ภายหลังการสิ้นสุดสัญญาเช่า</p> <p>16. หน้าที่เมื่อสิ้นสุดการเช่า</p> <p>ในทันทีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาลิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงดำเนินการดังนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p>
--	--

	<p>(ก) รื้อถอน บ้าย ประกาศ บ้ายซื้อบริษัท ตลอดจนส่วนต่อเติม สิ่งติดตั้ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องจักร หรือสิ่งอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นของผู้เช่า ออกจากทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ข) กรณีที่สิ่งที่ต้องรื้อถอนออกจากทรัพย์สินที่เช่าจำเป็นต้องใช้โดยเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภคใดๆ ให้ดำเนินการตัดการเชื่อมต่อหรือทำให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย (safe mode)</p> <p>(ค) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ให้ผู้เช่าดำเนินการรื้อถอนสิ่งต่อเติม ดัดแปลงใดๆ ที่ได้ทำขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า และดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมตามความพอใจของผู้ให้เช่า</p> <p>17. ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาเท่านั้น</p> <p>18. ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างหรือปล่อยให้ทรัพย์สินปราศจากการครอบครองเป็นระยะเวลาเกินกว่า 28 วันต่อเนื่องกัน โดยปราศจากการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ และจะต้องดำเนินการตามจำเป็นเพื่อป้องกันทรัพย์สินจากการถูกทำลาย การลักทรัพย์ หรือการครอบครองโดยผิดกฎหมาย</p> <p>19. ข้อห้ามในการใช้ทรัพย์สิน</p> <p>ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <p>(ก) ไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครอง หรือก่อให้เกิดหรืออาจเกิดความเสียหาย อันตรายหรือรบกวนต่อ เจ้าของ ผู้ครอบครอง ผู้เช่า ของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง</p> <p>(ข) ไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ โดยจงใจอันจะทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบหรือเกิดความรับผิด</p> <p>(ค) ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพนัน หรือกระทำความผิดกฎหมาย หรือใช้ทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดศีลธรรม</p> <p>(ง) ไม่ขนหรือบรรทุกสิ่งของใดบริเวณทรัพย์สินที่เช่าในทางที่กีดขวางถนน หรือทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง</p> <p>(จ) ไม่ทิ้งวัสดุใดๆ ไว้ภายนอกทรัพย์สินที่เช่า ไม่นำเข้าหรือเก็บรักษาสิ่งใดๆ หรือกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใดๆ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงให้ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย</p>
การรับประกันหน้าที่ของผู้เช่า	<p>ภาระหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้มีการรับประกันโดยบริษัทในเครือของผู้เช่าจำนวน 2 บริษัท ซึ่งได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด 2. บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด
การแก้ไขต่อเติม หรือ ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า	<p>1. ห้ามมิให้ ผู้เช่า แก้ไข ต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าอาจแก้ไขต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าได้ หากได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การปรับปรุงสภาพภายในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคาร (2) การติดตั้งหรือเปลี่ยนแปลง เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการใช้สอย สาธารณูปโภคดังกล่าวและต้องดำเนินการให้เหมาะสมตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า

	<p>(3) ต้องกระทำโดยถูกต้องสอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย</p> <p>(4) ดำเนินการแก้ไขต่อเติมตาม ประเภท ขนาด และตำแหน่งที่ตั้งที่ผู้ให้เช่ากำหนด</p> <p>ทั้งนี้ ก่อนดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติผู้ให้เช่า อาจเรียกให้ผู้เช่านำส่ง แบบแปลน คุณสมบัติ ค่าขออนุญาต วางหลักประกัน หรือเรียกให้ดำเนินการอย่างอื่นได้ จนกว่าจะเป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่า</p> <p>2. เมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแก้ไขต่อเติม หรือดัดแปลง ตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบทันทีที่ดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น เพื่อประโยชน์ในการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง</p>
การให้เช่าช่วง	<p>ผู้เช่าอาจดำเนินการนำทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดตามสัญญานี้ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใตเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการให้เช่าช่วงโดย: <ol style="list-style-type: none"> (ก) ไม่มีค่าปรับหรือเงินเพิ่ม (ข) ผู้เช่าช่วงจะต้องตกลงปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำอย่างเดียวกับที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่า (ค) ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่สอดคล้องกับสัญญาเช่านี้ และห้ามนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าต่ออีกทอดหนึ่ง 2. จัดให้ผู้เช่าช่วงหาผู้ค้ำประกันเพิ่มเติมอย่างน้อย 2 คนโดยเข้าทำข้อตกลงไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง 3. ในกรณีที่ผู้เช่าตามสัญญานี้ใช้สิทธิเลิกสัญญาก่อนกำหนด (Break Clause) ให้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวสิ้นสุดลง
การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา	<p>ผู้เช่าอาจโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าอาจไม่ให้ความยินยอมได้หากพิจารณาแล้วเห็นว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> (ก) มีค่าเช่า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้เช่าต้องชำระยังคงค้างชำระอยู่ หรือ (ข) ผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ที่รับโอนสิทธิไม่มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญานี้ได้
การระงับชั่วคราวของการเช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยหรือครอบครอง ให้ผู้เช่ามีสิทธิระงับการเช่าดังกล่าวไว้ชั่วคราวจนกว่า <ol style="list-style-type: none"> (ก) ทรัพย์สินจะได้รับการซ่อมแซมจนอยู่ในสภาพเหมาะสม (ข) จะล่วงพ้นกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent period) 2. อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะไม่สามารถใช้สิทธิ ตามข้อ 1 ได้หากว่ากรรมธรรม์สิ้นสุดหรือไม่อาจบังคับได้ด้วยเหตุที่เกิดจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า

<p>การผิดสัญญา การเรียกคืน การครอบครองและ การสิ้นสุดของสัญญาโดยมีต้องบอกกล่าว (Forfeiture)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่ว่าเวลาใดๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อเรียกคืนครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ในเงินใดๆ ตามสัญญานี้เกินกว่าระยะเวลา 10 วันทำการภายหลังหนี้ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ (ข) ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อตกลงกระทำการ (Covenants) ใดๆ ที่ให้ไว้ (ค) ผู้ค้ำประกันปฏิบัติผิดข้อตกลงกระทำการ (Covenants) ที่ให้ไว้ (ง) ผู้เช่าหรือผู้ค้ำประกัน ไม่ว่าจะฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งหมด ได้ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลายที่เกี่ยวข้อง 2. ภายใต้บังคับของข้อ 1 ให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุดลงทันทีโดยมีต้องบอกกล่าวเลิกสัญญา ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิหรือการเยียวยาใดๆ อันคู่สัญญาพึงได้รับเนื่องจากการที่อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อาจแก้ไขปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การเช่าได้เกินกว่ากำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent Period) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบ
<p>การเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่เห็นว่าไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมได้อันเนื่องมาจาก (ก) เหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมและ/หรือ (ข) ถูกทำลายทั้งหมด และ/หรือ (ค) ความเสียหายเกิดขึ้นในระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายของการเช่า 2. กรณีทรัพย์สินเสียหายจนถึงขนาดที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้สอย เนื่องจากภัยที่มีได้เอาประกันภัยไว้ ภายในระยะเวลา 12 เดือน ให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าจะดำเนินการซ่อมแซมให้ทรัพย์สินกลับสู่สภาพเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า และให้ผู้เช่าระงับการชำระค่าเช่าจนกว่าทรัพย์สินจะมีสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยอีกครั้ง โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่า (ก) ไม่พิจารณาตัดสินใจภายในกำหนดเวลาข้างต้น หรือ (ข) เลือกที่จะไม่ซ่อมแซม ให้สัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันทันทีโดยมีต้องบอกกล่าว 3. เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน และให้ผู้ให้เช่าคืนเงินค่าเช่าที่ได้รับไว้ล่วงหน้าตามสัดส่วนแก่ผู้เช่า อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นใดๆ ในทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

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"> ● บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด และ ● บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด 										
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ภายใต้ภาระหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าต้องนำฝากเงินเข้าบัญชีเงินฝากเป็นรายไตรมาส										
จำนวนเงิน Escrow	<p>1. วงเงิน Escrow ตามสัญญานี้ มีจำนวนทั้งสิ้น 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 104,447,520 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เท่ากับ 43.5198 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 มีเงินอยู่ในบัญชี 795,481 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)</p> <p>2. ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการนำฝากในสัญญาจนครบถ้วนเต็มมูลค่าวงเงิน Escrow ที่อ้างถึงในข้อ 1 ในกรณีมีการถอนเงินจากบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการเบิกถอนเงินของสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow เพิ่มเติมเพื่อชดเชยส่วนที่เบิกถอนไป</p>										
เงื่อนไขทั่วไปในการนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow	<ul style="list-style-type: none"> ● นับจากวันที่ทำสัญญานี้ตลอดจนครบอายุการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ล่วงหน้าทุกรอบไตรมาสไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter Days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี) ● กรณีผู้เช่าไม่นำส่งเงินเข้าบัญชี Escrow ตามกำหนด ผู้เช่าต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราเพิ่ม 3% ต่อปี ของอัตราดอกเบี้ยปกติของธนาคาร เนชั่นแนล เวสต์มินสเตอร์ (National Westminster Bank Plc.) ตามรอบระยะเวลาจำนวนเงิน Escrow ซึ่งยังคงค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จ ● ผู้เช่าต้องนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ตามจำนวนเงิน และกำหนดรอบระยะเวลาดังนี้ <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 2,175,990 บาท*</td></tr> <tr> <td>สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559</td><td>176,923.07 หรือประมาณ 7,699,657 บาท*</td></tr> <tr> <td>2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด</td><td>88,461 หรือประมาณ 3,849,805 บาท*</td></tr> <tr> <td>เมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในปี พ.ศ 2566</td><td>ผู้เช่าต้องชำระเงินใน Escrow account ให้เต็มจำนวน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ</td></tr> </tbody> </table>	ระยะเวลาการเช่า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี	ปีที่ 1 - 2	50,000 หรือประมาณ 2,175,990 บาท*	สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559	176,923.07 หรือประมาณ 7,699,657 บาท*	2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	88,461 หรือประมาณ 3,849,805 บาท*	เมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในปี พ.ศ 2566	ผู้เช่าต้องชำระเงินใน Escrow account ให้เต็มจำนวน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ
ระยะเวลาการเช่า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี										
ปีที่ 1 - 2	50,000 หรือประมาณ 2,175,990 บาท*										
สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559	176,923.07 หรือประมาณ 7,699,657 บาท*										
2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	88,461 หรือประมาณ 3,849,805 บาท*										
เมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในปี พ.ศ 2566	ผู้เช่าต้องชำระเงินใน Escrow account ให้เต็มจำนวน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ										

	*(อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เท่ากับ 43.5198 บาท/ปอนด์ สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นผู้ครอบครองจำนวนเงิน Escrow และยอดเงินฝากในบัญชีของทรัสต์เพื่อผู้เช่า และตามที่กำหนดในสัญญา ● ใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้บัญชีเงินฝาก Escrow ดังกล่าวได้รับอัตราดอกเบี้ยตามที่ดีที่สุดโดยคำนึงถึงข้อกำหนดในสัญญา
เงื่อนไขทั่วไปการชำระเงิน Escrow	<ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อมีความจำเป็นต้องปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้เช่า นำเสนอข้อมูล รายละเอียด และค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมายังผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาให้ความยินยอมก่อน ● เมื่อได้รับความยินยอมแล้ว ผู้ให้เช่าอาจ <ul style="list-style-type: none"> (ก) พิจารณานุมัติเบิกถอนเงินจากบัญชี Escrow เพื่อชำระค่าใช้จ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าตามจำนวนเงินที่หลักฐานซึ่งผู้เช่านำมาแสดง หรือ (ข) อาจเลือกพิจารณาเบิกจ่ายเงินโดยตรงให้แก่ผู้รับจ้างที่ทำการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ก็ได้ ● กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าไม่ดูแลซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามหน้าที่ในสัญญาเช่าและไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายในกำหนด 1 เดือนนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเอง โดยถอนเงินจากบัญชี Escrow ได้
การชำระดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> ● ให้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากยอดเงินคงเหลือเป็นของผู้เช่า แต่ให้คงไว้ในบัญชีเงินฝาก และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของยอดเงินฝากจนกว่าจะมีการจ่ายเงินดอกเบี้ยแก่ผู้เช่า หรือมีการถอนเงินจากบัญชีโดยผู้ให้เช่า ● กรณีที่ผู้เช่าไม่กระทำการใดอันเป็นการผิดเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่ามีคำขอเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าจะต้องถอนดอกเบี้ยจากบัญชีเงินฝากให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่า 1 ครั้ง ต่อทุกรอบระยะเวลา 6 เดือน
การคืนเงินในบัญชี Escrow แก่ผู้เช่า	<p>ภายหลังหักค่าใช้จ่ายการปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินในบัญชี Escrow คืน ในกรณีดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อครบ 6 เดือน ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และ (2) เมื่อครบกำหนด 10 วัน ภายหลังจากวันที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามกฎหมาย <p>ทั้งนี้ ภายใต้งานนี้ว่าผู้รับโอนต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า</p>

<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับการซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินตาม Supplemental Deed</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. วงเงินที่ผู้เช่าได้รับอนุมัติเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินตามที่แผนการปรับปรุงทรัพย์สินของผู้เช่าเป็นจำนวน 500,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ โดยให้นำจ่ายเงินดังกล่าวเข้าบัญชีเงินฝากปลายทางที่ธนาคาร HSBC หรือธนาคาร Clydesdale ในสหราชอาณาจักร ซึ่งผู้เช่าจะสามารถเบิกถอนได้เพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น 2. ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับเงินตามจำนวนที่ระบุในข้อ 1 ผู้เช่าตกลงกระทำการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินงานในส่วนโครงสร้างและงานอื่นๆตามที่ตกลงไว้กับผู้เช่าตามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (“การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า”) ให้เสร็จสมบูรณ์ ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า 2.2 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าโดยสอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า 2.3 ผู้เช่าตกลงเริ่มการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ชักช้า 2.4 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จเรียบร้อยภายในวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2559 หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน กรณีไม่เสร็จตามกำหนดเวลา ผู้เช่าต้องคืนเงินส่วนที่ไม่ได้ใช้จ่ายเข้าบัญชีเงินฝากภายใน 5 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า
<p>สิทธิของผู้ให้เช่าในการใช้เงินจากบัญชี Escrow เมื่อสิ้นสุดสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า ให้ผู้เช่ามีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา 28 วัน โดยหากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกชำระค่าเสียหายใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเอาจากบัญชี Escrow ได้ ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร 2. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าอาจนำเงินคงเหลือในบัญชี Escrow มาใช้เพื่อปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้เช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ จ่ายเป็นค่าเช่าและจำนวนเงินที่ผู้เช่าเป็นหนี้ต่อผู้ให้เช่า ตามสัญญาเช่าได้
<p>การปฏิเสธความรับผิดชอบ (Forfeiture)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ด้วยเหตุการเรียกคืนการครอบครองและการสิ้นสุดของสัญญาเช่าโดยมีต้องบอกกล่าว หรือผู้เช่าปฏิเสธความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าทราบเรื่อง หรือได้รับแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ค้าประกันไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าทราบ/ได้รับแจ้งเรื่องดังกล่าว โดยผู้ค้าประกันจะต้องจัดทำ และนำส่งสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ให้แก่ผู้ให้เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ค้าประกันเอง ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ 2. ให้สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง/ผู้เช่าปฏิเสธความรับผิดชอบ (“วันที่มีผลใช้บังคับ”) 3. นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่เริ่มมีผลใช้บังคับ และตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้ค้าประกันไม่สามารถบอกเลิก หรือสละความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าได้อีก

	<p>4. ให้มีการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทันทีในวันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ</p> <p>5. ทันทียที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ ผู้ค้าประกันจะเป็นผู้เช่าแทนผู้เช่าเดิม</p> <p>6. กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ร้องขอให้ผู้ค้าประกันทำสัญญาเช่าใหม่ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง ผู้ค้าประกันต้องชำระเงินตามคำขอของผู้ให้เช่าในจำนวนเท่ากับค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่มซึ่งจะต้องจ่ายตามสัญญาเช่า</p>
ข้อตกลงเพิ่มเติมเรื่องการค้าประกันโดยผู้ค้าประกัน	<p>1. ผู้ค้าประกัน ตกลงรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้เช่า รวมถึงชดเชยค่าเสียหายต่อผู้ให้เช่า และผู้สืบทอดสิทธิของผู้ให้เช่า สำหรับความสูญเสีย เสียหาย หรือการเรียกร้องใดๆ จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า โดยปราศจากการหักกลบลบหนี้/การเรียกร้องสิทธิใดๆ ต่อผู้ให้เช่า หรือผู้เช่า</p> <p>2. ผู้ค้าประกันรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันกับผู้เช่า สำหรับหน้าที่ตามรับผิดชอบของผู้เช่าตามสัญญาและสัญญาเช่า</p> <p>3. ผู้ค้าประกันสละสิทธิ์ที่จะร้องขอให้ผู้ให้เช่าดำเนินการต่อผู้เช่า หรือติดตามให้ผู้เช่าแก้ไขเยียวยาให้แก่ผู้ให้เช่า ก่อนการดำเนินการกับผู้ค้าประกัน</p> <p>4. ผู้ค้าประกันยังคงต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่า แม้ว่าจะเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>4.1 ผู้ให้เช่าผ่อนเวลาให้แก่ผู้เช่า หรือละเลย/งดใช้สิทธิเรียกร้องของผู้ให้เช่าในการบังคับชำระค่าเช่า/ค่าเช่าส่วนเพิ่ม หรือการปฏิบัติตามสัญญาเช่า</p> <p>4.2 ผู้ให้เช่าปฏิเสธรับค่าเช่า/ค่าเช่าส่วนเพิ่ม ที่ชำระโดยผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในเวลาที่ผู้ให้เช่าเชื่อว่าการรับชำระดังกล่าวอาจทำให้เสื่อมสิทธิในการกลับเช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>4.3 การแก้ไขสัญญาเช่า รวมถึงการทบทวนค่าเช่า หรือการอนุญาต/ให้ความยินยอมแก่ ผู้เช่า หรือการโอนการเป็นผู้ให้เช่า หรือการโอนสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>4.4 การเวนคืนส่วนใดส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>4.5 การกระทำ ละเว้นการกระทำ หรือกระทำการอื่นใดที่เป็นการปลดหนี้ให้แก่ผู้ค้าประกันทั้งหมด หรือบางส่วน เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้ทำการปลดหนี้เป็นลายลักษณ์อักษร</p>
ข้อรับรองของผู้ค้าประกัน	<p>● ผู้ค้าประกันต้องไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>- ใช้สิทธิเรียกร้องต่อผู้เช่า ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายล้มละลาย หรือข้อตกลงของผู้เช่าในเรื่องการชำระเงิน การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหาย เป็นการแข่งขันกับผู้ให้เช่า และหากผู้ค้าประกันได้รับเงินจำนวนใด ผู้ค้าประกันจะต้องถือเงินดังกล่าวไว้แทนผู้ให้เช่า</p> <p>- ใช้สิทธิเรียกร้องหรือเข้าร่วมในหลักประกันใดๆ ที่ถือโดยผู้ให้เช่า เพื่อรับประกันความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่ม และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ค้าประกัน รับประกันและรับรองว่า มิได้ดำเนินการและจะไม่ดำเนินการบังคับหลักประกันที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินของผู้เช่า ที่ผู้เช่ามีความรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า ในกรณีที่มีการบังคับหลักประกันจะต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า ● การค้าประกันนี้ และการชดเชยค่าเสียหาย ถือเป็นหลักประกันเพิ่มเติมที่ผู้ให้เช่าอาจเรียกร้องจากผู้ค้าประกัน หรือผู้เช่า หรือบุคคลอื่นใด เพื่อความรับผิดชอบในการชำระค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่ม รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า
--	---

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	61,601,145
15/02/61 - 14/02/66**	£1,640,922	71,412,597
15/02/66 - 14/02/71	£1,902,278	82,786,758
15/02/71 - 14/02/76	£2,205,262	95,972,561
ห้อง Server 3		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£408,992	17,799,250
15/02/61 - 14/02/66**	£474,134	20,634,217
15/02/66 - 14/02/71	£549,651	23,920,702
15/02/71 - 14/02/76	£637,196	27,730,642

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ

- * อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เท่ากับ 43.5198 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 ระบบการควบคุมสภาพแวดล้อมโดยรอบให้

คงที่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันไฟไหม้ ทั้งนี้ เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในการใช้บริการการจัดการและเก็บรักษาข้อมูลกับบริษัท ตัวอย่างกลุ่มลูกค้าของบริษัท ได้แก่ บริษัทขนส่ง บริษัทประกัน บริษัทที่ปรึกษากฎหมาย บริษัททอสังหาริมทรัพย์ 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

ตารางแสดงประเภทธุรกิจของผู้เข้ารายย่อยของบริษัท บีไอเอส จำกัด 5 รายใหญ่

(ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2560)

ประเภทธุรกิจ
1. สื่อโทรทัศน์
2. เทคโนโลยีสารสนเทศ
3. การเงิน
4. นายหน้าอสังหาริมทรัพย์
5. เทคโนโลยีสารสนเทศ

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

จากตารางแสดงผู้เข้ารายย่อยที่แบ่งตามรายได้ของบริษัท บีไอเอส จำกัด ข้างต้นจะเห็นว่า ลูกค้าของบริษัท บีไอเอส จำกัด นั้นมีความหลากหลายในด้านธุรกิจ ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงและไม่ได้พึ่งพาธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ยิ่งกว่านั้นในปัจจุบันความต้องการในการจัดการข้อมูลนั้นถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี ภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าและหากบริษัท บีไอเอส จำกัด ไม่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการหาผู้เช่ารายใหม่หรือการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของทรัพย์สินนั้น จะสามารถทำได้ เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษคือมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมเป็นมูลค่าจำนวนมาก ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นภาระของผู้เช่า ผู้เช่าจึงมักทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อความคุ้มค่าในการลงทุนทางธุรกิจ ดังนั้น ความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่านั้นจึงอยู่ในระดับที่ต่ำ

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/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือการออกตราสารหนี้
- (8) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ 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 ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

2.6.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับสถาบันการเงิน (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าว มิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และเป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้นี้ตั้งกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้นี้ดังกล่าวด้วย โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม ระหว่างบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

2.6.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อ (Facility Agreement)

ผู้กู้	บริษัท เอพียูเค จำกัด
ผู้ให้กู้	UBS Participating Real Estate Mortgage Fund (PREMF DEBT MANAGEMENT S.A R.L.)
เหตุผลในการกู้ยืมเงิน	เพื่อเป็นการจัดโครงสร้างการลงทุน
วงเงินกู้	9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษหรือ ประมาณ 404,523,210 บาท อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เท่ากับ 44.4531 บาท/ ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระเงินต้นทั้งหมดคืนในวันที่ครบกำหนด 7 ปีนับแต่วันที่บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้รับเงินกู้ (ได้รับเงินกู้ในวันที่ 22 กันยายน พ.ศ. 2560)
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ทุกวันที่ 20 ของเดือน มกราคม เมษายน กรกฎาคม และตุลาคมของทุกปี และรวมถึงวันที่สิ้นสุดสัญญา (วันที่ชำระคืนเงินต้น)
หลักประกันการกู้ยืม	หลักประกันตามสัญญาประกอบด้วย 1. หุ่นทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด 2. ทรัพย์สินหลัก และ 3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	บริษัท เอพียูเค จำกัดจะต้องรักษาสัดส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ ตลอด ระยะเวลาของสัญญา 1. อัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักจะต้องไม่เกินร้อยละ 55 (ทั้งนี้จะไม่เกินสัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด) 2. อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 300
ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้อง <ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่ประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลัก ไม่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นๆ ในหลักประกันการกู้ยืม (เว้นแต่เป็นไป ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา) ไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก หรือให้ ผู้อื่นเช่าหรือใช้ทรัพย์สินหลัก

	<ul style="list-style-type: none"> ● ไม่ขออนุญาตดัดแปลง แก้ไข ทำลายซึ่งอาคารที่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลัก
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	<ul style="list-style-type: none"> ● กรณีชำระภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ ค่าธรรมเนียมเท่ากับร้อยละ 15 ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืน ● กรณีชำระภายใน 12 เดือนแต่ไม่ถึง 24 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ ค่าธรรมเนียมเท่ากับร้อยละ 12 ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืน ● กรณีชำระเงินภายใน 24 เดือนจากนับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ซึ่งนับรวมถึงการชำระคืนเงินกู้ ณ วันสิ้นสุดสัญญา ค่าธรรมเนียมเท่ากับร้อยละ 1.25 ของมูลค่าประเมินทรัพย์สิน หรือราคาขายกรณีมีการจำหน่ายทรัพย์สิน
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 ขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นของการพิจารณาการกู้ยืมเงิน

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 และดำเนินการเตรียมจ่ายชำระคืนเงินต้นของเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด โดยนำเงินมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว ตามขั้นตอนและหลักเกณฑ์พิจารณาเบื้องต้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

(1) การพิจารณาขยายสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินเดิม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อกับสถาบันการเงินรายเดิมล่วงหน้าก่อนสัญญาเงินกู้จะครบกำหนดชำระประมาณ 6 เดือน โดยจะเจรจาขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ จากสถาบันการเงินรายเดิม

(2) การติดต่อกับสถาบันการเงินรายใหม่

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อกับสถาบันการเงินรายใหม่ 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 กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ข้อ 4.2.2 “ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน”

2.6.8 ประโยชน์จากการกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการกู้ยืมเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมนั้นอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าต้นทุนในส่วนของผู้ลงทุน ซึ่งการกู้ยืมนั้นจะส่งผลทำให้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของผู้ลงทุนต่ำลง ดังนั้น การมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์จากผลตอบแทนที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีวงเงินกู้ยืมสำหรับใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

2.6.9 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์ กับ ผู้ให้กู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์และกองทรัสต์

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์และกองทรัสต์

ความเห็นของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมเงินเป็นไปตามการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อโครงสร้างการลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.10 สถานะของการกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)
งบการเงินรวม	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	397,551,309
	<u>397,551,309</u>

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรป

เศรษฐกิจกลุ่มสหภาพยุโรปกำลังฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อบริโภคภาคครัวเรือนและการลงทุนของเอกชนที่เพิ่มมากขึ้น โดยดัชนีตัวเลข GDP ของกลุ่มสหภาพยุโรปเพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 2.6 ส่วนตัวเลขดัชนีแสดงผลผลิตต่าง ๆ ล้วนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนโดยเฉพาะผลผลิตอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เสถียรภาพทางเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น โดยอัตราการว่างงานและอัตราการว่างงานคนหนุ่มสาวค่อย ๆ ลดลงอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อเป้าหมายของ ECB ที่กำหนดไว้ร้อยละ 2 โดยในช่วงปลายปี 2560 โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 1.8

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 Governing Council ของธนาคารกลางยุโรป (ECB) ได้มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0 และคงอัตราเงินฝากไว้ที่ร้อยละ 0.25 รวมคงการซื้อพันธบัตรทั้งรัฐบาลและเอกชน (QE) ที่เดือนละ 3 หมื่นล้านยูโร นับตั้งแต่เดือนมกราคม 2561 ถึงเดือนกันยายน 2561 หรือจนกว่าจะเห็นสัญญาณอัตราเงินเฟ้อปรับเพิ่มขึ้นอย่างยั่งยืน ถึงระดับอัตราเงินเฟ้อเป้าหมายที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 2

(สำนักงานที่ปรึกษาเศรษฐกิจและการคลัง ประจำสหราชอาณาจักร: ภาวะเศรษฐกิจยุโรปและสหภาพยุโรป)

3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร

สำหรับสภาวะเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรนั้น ดัชนีตัวเลข GDP ขยายตัวที่ประมาณร้อยละ 1.8 โดยโตลดลงจากปี 2559 ที่ขยายตัวร้อยละ 1.9 ซึ่งเป็นไปตามคำเตือนของ IMF ว่าการลาออกจาก EU จะทำให้ GDP ของสหราชอาณาจักรลดลง ตัวเลขดัชนีความมั่นใจของผู้บริโภคมีมากขึ้นในช่วงแรกหลังจากประชามติ แต่ค่อย ๆ ปรับตัวลดลงในช่วงหลัง

เงินปอนด์ที่อ่อนค่าในระหว่างปีที่ผ่านมาส่งผลให้สินค้านำเข้ามีราคาสูงขึ้น และส่งผลต่อตัวเลขเงินเฟ้อของสหราชอาณาจักรเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การอ่อนตัวของค่าเงินได้ส่งผลดีต่อการส่งออกและการท่องเที่ยว และน่าจะยังคงส่งผลดีต่อเนื่องในปี 2561

คณะกรรมการนโยบายการเงินของ Bank of England มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.5 และคงมาตรการอัดฉีดปริมาณเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจด้วยการรับซื้อพันธบัตรรัฐบาลวงเงิน 4.35 แสนล้านปอนด์ และคงการซื้อพันธบัตรเอกชนวงเงินที่ 1 หมื่นล้านปอนด์ ต่อไป

(สำนักงานที่ปรึกษาเศรษฐกิจและการคลัง ประจำสหราชอาณาจักรและยุโรป: ภาวะเศรษฐกิจสหราชอาณาจักร, CBRE: UK Real Estate Market Outlook 2018)

3.3 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักร

ถึงแม้ว่าในช่วงปี 2560 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรจะไม่เติบโตตามที่คาดไว้ แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงคึกคักอันเนื่องมาจากภาคอุตสาหกรรมที่ขยายตัวด้วยอานิสงส์ของค่าเงินปอนด์สเตอร์ลิงที่อ่อนตัวและตัวเลข GDP ทั่วโลกที่เพิ่มสูงขึ้น สำหรับปี 2561 นั้น คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรอาจอยู่ในภาวะชะลอตัวจากความไม่แน่นอนของ Brexit ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันการเติบโตของค่าเช่าและอัตราเช่าต่อไป นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนจากการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ Brexit ยังคงกดดันตลาดอสังหาริมทรัพย์ในแง่มุมต่าง ๆ ดังนี้

สภาพเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้นจะลดความมั่นใจของนักลงทุนและชะลอการเติบโตของเศรษฐกิจ นอกจากนี้การอ่อนค่าของปอนด์สเตอร์ลิงที่ทำให้อัตราเงินเฟ้อสูงขึ้นยังเป็นตัวชะลอการใช้จ่ายใช้สอยของภาคครัวเรือน แต่ในขณะเดียวกัน ค่าเงินที่อ่อนตัวลงได้ดึงดูดนักลงทุนจากต่างชาติให้เข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลดีต่อภาคการท่องเที่ยวของสหราชอาณาจักร และทำให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ตลาดแรงงาน ตัวเลขในปี 2560 พบว่ามีอัตราการย้ายเข้ามาในสหราชอาณาจักรลดลง หากมีการระงับการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรี จะมีผลต่อความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดลง รวมไปถึงที่พักอาศัยของแรงงานกลุ่มนี้จะว่างลงเช่นกัน นอกจากนี้ การระงับการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรียังอาจส่งผลกระทบให้เกิดการขาดแคลนแรงงานในกลุ่มธุรกิจก่อสร้าง คำปลีก ธุรกิจด้านสุขภาพ และการโรงแรม ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น

การเข้าถึงตลาดการค้า ภายหลัง Brexit ต้นทุนในการเข้าถึงตลาดการค้าจะสูงขึ้น และต้องมีใบอนุญาตสำหรับกลุ่มธุรกิจที่ต้องมีการควบคุม ซึ่งผลกระทบดังกล่าวที่มีต่อกลุ่มธุรกิจด้านการเงินส่งผลให้มีการเริ่มปรับกลยุทธ์และมีสัญญาณการพิจารณาย้ายสำนักงานจากกรุงลอนดอนออกไปตามเมืองใหญ่ในยุโรป ซึ่งกระทบต่อความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในย่าน Central London

กฎระเบียบ เนื่องจากจะมีการรับเอากฎหมายของสหภาพยุโรปมาใช้กับสหราชอาณาจักรภายหลัง Brexit รัฐบาลของสหราชอาณาจักรจึงอยู่ในระหว่างตรวจสอบว่าแผนการดังกล่าวรวมถึงกฎหมาย เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายเกี่ยวกับการป้องกันข้อมูล จะสามารถนำมาปรับใช้กับประเทศได้มากน้อยเพียงใด สำหรับผลกระทบในระยะสั้น ได้แก่ การที่รัฐสภาได้ใช้เวลาส่วนใหญ่ไปกับการพิจารณาร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ Brexit ทำให้ไม่มีเวลาพิจารณากฎหมายอื่นๆ เช่น กฎหมายผังเมือง และโครงการด้านโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ

อสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและค้าปลีก

อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2560 ส่งผลให้ค่าแรงและต้นทุนโดยรวมสูงขึ้น ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างพฤติกรรมผู้บริโภคที่เริ่มซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น ยังคงเป็นปัจจัยกดดันการเติบโตของอัตราค่าเช่า ทำให้อัตราค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและค้าปลีกอยู่ในภาวะทรงตัวต่อไป

อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

เป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ผลกระทบโดยตรงจาก Brexit หากมีการระงับการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรีในกลุ่มประเทศสมาชิกสหภาพยุโรป ธุรกิจด้านการเงินและธนาคารซึ่งเป็นกลุ่มหลักที่จะได้รับผลกระทบจาก Brexit ได้เริ่มปรับกลยุทธ์และมีสัญญาณการพิจารณาย้ายสำนักงานจากกรุงลอนดอนออกไปตามเมืองใหญ่ในยุโรป อาทิ แฟรงค์เฟิร์ต, เบอร์ลิน, อัมสเตอร์ดัม, มาดริด และปารีส ส่งผลให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอนลดลง ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์รอบนอกกรุงลอนดอนยังไม่ได้รับผลกระทบมากนัก

อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรม

ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมนั้นยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างพฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้อสินค้าออนไลน์ เทคโนโลยีการขนส่งสินค้า รวมทั้งการอ่อนตัวของค่าเงินปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษซึ่งเป็นปัจจัยส่งเสริมการส่งออกนั้น ทำให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้อัตราค่าเช่าและอัตราเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าทั่วสหราชอาณาจักรยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

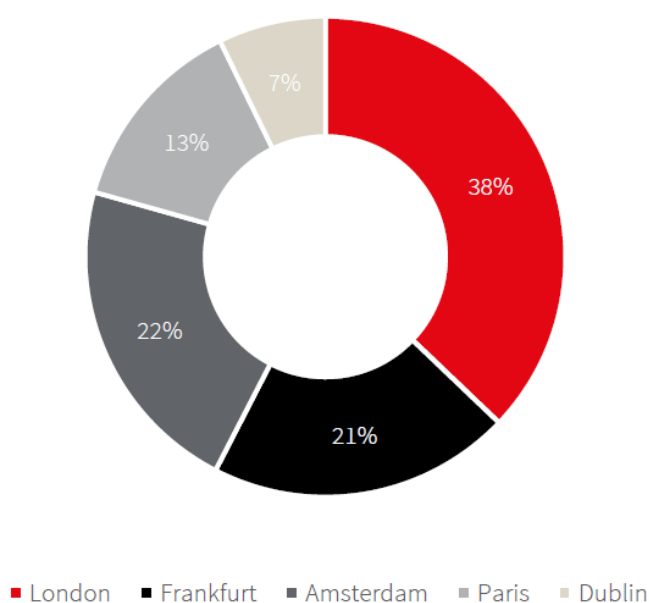
(CBRE: UK Real Estate Market Outlook 2018, Colliers International: United Kingdom Property Snapshot)

3.4 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า

ตลาดของ Data Centre ในสหราชอาณาจักรยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องตามกระแสของเทคโนโลยีในปัจจุบัน ด้วยปัจจัยสนับสนุนอันได้แก่ การเติบโตอย่างรวดเร็วของอินเทอร์เน็ตและเทคโนโลยีการสื่อสาร การเติบโตของธุรกิจการให้บริการสื่อแบบเท็กซ์ เช่น ภาพยนตร์และซีรีส์ผ่านอินเทอร์เน็ต รวมไปถึงความต้องการพื้นที่จัดเก็บข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่เพิ่มสูงขึ้นสำหรับธุรกิจแบบดั้งเดิมที่ต้องหันมาใช้เทคโนโลยี และการที่ธุรกิจขนาดใหญ่หันมาพึ่งพาระบบ Cloud มากขึ้น ส่งผลให้กรุงลอนดอนยังคงเป็นศูนย์กลางของตลาด Data Centre ในยุโรปต่อไป

แผนภาพแสดงส่วนแบ่งตลาด Data Centre ในยุโรป

EMEA colocation market share

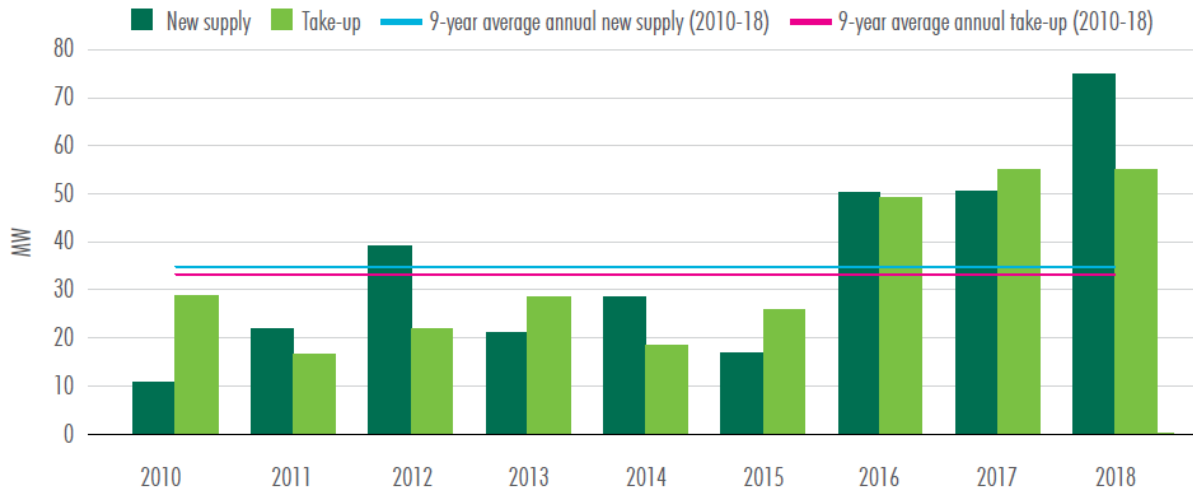


(ที่มา: JLL: EMEA Data Centres Q4 2017 Market Review)

ตลาด Data Centre ในกรุงลอนดอนในระหว่างปี 2560 นั้น มี Supply เพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยกรุงลอนดอนยังคงเป็นศูนย์กลางของตลาด Data Centre ในยุโรป โดยอัตราว่างในช่วงไตรมาสที่สี่ของปี 2560 ยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 4.8 ส่วนความสามารถในการปล่อยเช่าในปี 2560 นั้นเพิ่มมากขึ้นกว่าปี 2559 อันเกิดจากความต้องการ Data Centre ของภาคธุรกิจค้าปลีก และผู้ให้บริการ Cloud รายใหญ่ (Hyperscale)

แผนภาพแสดง Supply และความสามารถในการปล่อยเช่า Data Centre ปี 2553-2561 (คาดการณ์)

Figure 17: Supply and take up in the London data centres market, 2010-2018 (MW, 2018 forecast)



(ที่มา: CBRE: UK Real Estate Market Outlook 2018)

นอกจากความไม่แน่นอนของ Brexit ที่ทำให้มีการชะลอการลงทุนแล้ว ผลกระทบของ Brexit ต่อตลาด Data Centre ในแง่มุมอื่น ๆ มีดังนี้

- 1) ต้นทุนด้านพลังงานไฟฟ้าที่สูงกว่าประเทศอื่น ๆ ในยุโรป
- 2) แรงงานและทักษะของแรงงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ Data Centre ที่อาจขาดแคลนหากมีการระงับการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรี
- 3) กฎหมายการป้องกันข้อมูล อันเนื่องมาจากสหภาพยุโรปจะบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการป้องกันข้อมูล (GDPR: General Data Protection Regulation) ในเดือนพฤษภาคม 2561 ซึ่งรัฐบาลของสหราชอาณาจักรจะนำมาปรับใช้ภายหลัง Brexit เช่นกัน ทำให้ผู้ให้บริการ Data Centre ต้องปรับตัวให้ทันกับกฎเกณฑ์ที่จะเปลี่ยนไป
- 4) การอ่อนค่าของปอนด์สเตอร์ลิงที่จะดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนในธุรกิจ Data Centre ในสหราชอาณาจักรมากขึ้น โดยเฉพาะนักลงทุนจากกลุ่มประเทศที่ใช้เงินสกุลดอลลาร์ และนักลงทุนจากเอเชีย

(CBRE: UK's Data Centre landscape 2017, JLL: EMEA Data Centres Q4 2017 Market Review, CBRE: UK Real Estate Market Outlook 2018, Cushman&Wakefield: Brexit Implications on the UK Data Centre Market)

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ปล่อยเช่าเฉพาะพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว คือ บริษัท บีไอเอส จำกัด จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์มาจากผู้เช่ารายเดียว กองทรัสต์จึงเกิดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว หากผู้เช่าดังกล่าว

ไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า 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 ซึ่งเป็นผู้ชำนาญและเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ (รายละเอียดบริษัท E3 Management จำกัด ระบุใน หัวข้อ 8.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) มาบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ ซึ่งการบริหารจัดการได้ครอบคลุมไปถึงระบบการจัดเก็บและติดตามค่าเช่าให้กับกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าอีกด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นในศักยภาพการทำงาน ณ ปัจจุบันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าดังกล่าว รวมถึงการทำประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Rental Loss Insurance) พร้อมทั้งความชำนาญและเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะสามารถลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียวและความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ในระดับหนึ่ง

4.1.2 ความเสี่ยงในการยกเลิกและไม่ต่อสัญญาเช่า

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้มีสัญญาเช่าระยะยาวถึง 25 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คงเหลือประมาณ 15 ปี 2 เดือน) โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) (ครั้งเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งในปีดังกล่าวค่าเช่าจะปรับขึ้นเป็น 2.45 ล้านบาทปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษต่อปีตามสัญญาเช่า ทำให้กองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาเช่าใหม่กับผู้เช่ารายเดิมซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจลดลง และทำให้กองทรัสต์อาจได้รับค่าเช่า ไม่เป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานตามปกติของธุรกิจศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษ คือ มีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งที่เป็นอุปกรณ์หลักและส่วนควบ รวมการลงทุนทั้งหมดดังกล่าวและในทรัพย์สินอื่นที่จะปรับปรุงเพิ่มเติมถือเป็นมูลค่าสูงมากเพื่อใช้เป็นศูนย์ข้อมูลที่ต้องรับกับความต้องการของลูกค้าหลากหลายธุรกิจ ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมาเป็นภาระค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และหากมีการยกเลิก

สัญญาเช่า หรือ สัญญาเช่าสิ้นสุดลงและไม่มีต่อการต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าจะสามารถเคลื่อนย้ายอุปกรณ์ออกได้เฉพาะในส่วนที่เป็นอุปกรณ์ที่ไม่ติดตึงกับอาคารเท่านั้น ส่วนงานพัฒนาพื้นที่ อุปกรณ์ที่ติดตึงแน่น และงานระบบเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ดังนั้น จากการใช้จ่ายเงินลงทุนจำนวนมากดังกล่าวของผู้เช่า ผู้เช่าจึงมักทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อที่จะเป็นการได้รับความมั่นใจในฝั่งผู้เช่าเองว่าจะสามารถให้บริการในพื้นที่ระยะเวลาที่ยาวนานเพียงพอกับผู้เช่าลงทุนไป และไม่ย้ายสถานที่ประกอบการบ่อยครั้งเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าว ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า ด้วยลักษณะธุรกิจศูนย์ข้อมูลที่ต้องดำเนินงานด้วยการให้บริการอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา การที่จะเปลี่ยนทำเลที่ตั้งของศูนย์ข้อมูลจะต้องมีการวางแผนอย่างรัดกุมและมีศูนย์สำรองล่วงหน้าที่ดี และต้องมั่นใจได้ว่าการย้ายสถานที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายกับข้อมูลที่มีผู้เก็บสำรองไว้กับศูนย์ข้อมูล ปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อการเป็นศูนย์ข้อมูลที่สูง ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่าขึ้นอยู่กับระดับที่ต่ำ

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

4.1.3 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจกองทรัสต์

ความเสี่ยงประเภทหนึ่งที่กองทรัสต์จะต้องประสบเมื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สิน คือ ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจที่กองทรัสต์ดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อันอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

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 ผู้เช่าคลังสินค้าเพื่อใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูลมักจะทำสัญญาเช่าระยะยาว 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 กอปรกับทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่อยู่ในโซนอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม รวมถึงการมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 - 2576 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คงเหลือประมาณ 15 ปี 2 เดือน) และแม้ว่าเมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน แต่การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว ซึ่งปัจจัยดังกล่าว จะช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาผลประโยชน์ได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีระยะเวลาที่ยาวนานพอที่จะหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยทรัพย์สินที่พร้อมในการปล่อยเช่า นอกจากนี้ ในอนาคตกองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ

4.2.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญ คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินต่างประเทศ โดยมียอดเงินกู้จำนวน 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และการลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

จากสภาพคล่องของกองทรัสต์หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และหากกองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นหลัก โดยจะพิจารณาทบทวนเงื่อนไขในการกู้ยืม 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 ในขณะเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อกับสถาบันการเงินรายใหม่ เพื่อขอเงื่อนไขการรีไฟแนนซ์เปรียบเทียบกัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถ refinancing ได้ อันเนื่องจากไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ยืมฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ยืมฉบับเดิม หรือมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาทำการจัดอันดับเครดิตของกองทรัสต์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือพิจารณานักลงทุนที่สนใจในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เหมาะสมต่อไป

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

4.2.3 ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ายิ่งขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

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

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสมอยู่เสมอ เพื่อรักษา สภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เนื่องจากใช้งบประมาณที่ไม่สูงนัก

ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของ กองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์ โดยในระหว่างปี 2560 ผู้จัดการ กองทรัสต์ได้เข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนแล้ว เห็นว่า สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินไม่มีความจำเป็นที่จะ ได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ เนื่องจากสภาพทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี ทันสมัย อีกทั้งได้รับการปรับปรุงระบบและอุปกรณ์ บางส่วนให้ขึ้นเป็นมาตรฐานระดับ Tier III ทั้งหมดในระหว่างปีที่ผ่านมา

4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่คุ้มผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งปัจจุบันได้เป็นไปตามข้อกำหนด ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งมีทรัสต์ และ UBS PREMIF เป็นผู้รับผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) การประกันภัยการ สูญเสียรายได้ค่าเช่า (Loss of Rent) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Property Owners Liability) เฉพาะในส่วนความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเกิดจากทรัพย์สินทั้งหมดที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอพียูเค จำกัด รวมถึงการประกันความรับผิดของนายจ้างต่อลูกจ้าง (Employer's Liability)

อย่างไรก็ตาม อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุใน กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตาม

กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ปัจจุบันมีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยครอบคลุมกับต้นทุนการก่อสร้างทดแทนทรัพย์สินในกรณีที่เกิดความเสียหาย โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาประเมินวิธีต้นทุนทดแทนของผู้ประเมินและมูลค่าทุนประกันที่จัดทำในอดีต ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการทำประกันภัยตามทุนประกันภัยดังกล่าวรวมถึงการประกันภัยบุคคลภายนอกได้มีมูลค่าเพียงพอและเหมาะสมแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้การจัดหาประกันภัยเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์

4.2.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

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

ปัจจุบัน บริษัท เอพียูเค จำกัด มีรายได้ เป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการดำเนินการสุทธิ รวมถึง ค่าบริหารจัดการบริษัท ค่าดอกเบี้ยจ่าย ฯลฯ และเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ล้วนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษเช่นกัน ซึ่งถือว่าการจัดการความเสี่ยงโดยธรรมชาติ (Natural Hedge) ทั้งนี้ รายได้ที่เกิดขึ้นในต่างประเทศนั้นภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ต่างประเทศแล้วกองทรัสต์ก็จะได้รับผลตอบแทนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และในปี 2560 ที่ผ่านมา ประเทศสหราชอาณาจักรยังอยู่ระหว่างกระบวนการขอแยกออกจากสหภาพยุโรป (Brexit) ส่งผลให้สถานะเศรษฐกิจอยู่ในภาวะชะลอตัว ส่งผลให้มีการอ่อนค่าของเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และยังคงมีความผันผวนต่อเนื่องในระหว่างที่ยังคงอยู่ในกระบวนการนี้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินในการจ่ายผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์เป็นสกุลเงินบาท และ มีผลกระทบต่อการวัดมูลค่าเงินลงทุน การบันทึกยอดขาดทุนสะสมทางบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปเงินปันผลถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามปกติ รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและอัตราผลตอบแทนในรูปเงินบาทที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน จึงได้กำหนดให้กองทรัสต์มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนรายได้จากเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสถานการณ์ในขณะนั้น โดยมีฝ่ายตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นที่ปรึกษาและช่วยบริหารจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้ที่จะนำกลับเข้ากองทรัสต์ในสัดส่วนที่เหมาะสมตามแต่กรณี เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม นโยบายการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของกองทรัสต์ จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า นโยบายป้องกันความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้จากเงินปันผลได้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่ครอบคลุมถึงเงินลงทุน รวมทั้งแนวทางสรุปของ Brexit ยังไม่มีความชัดเจน 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 โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

4.3.2 กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

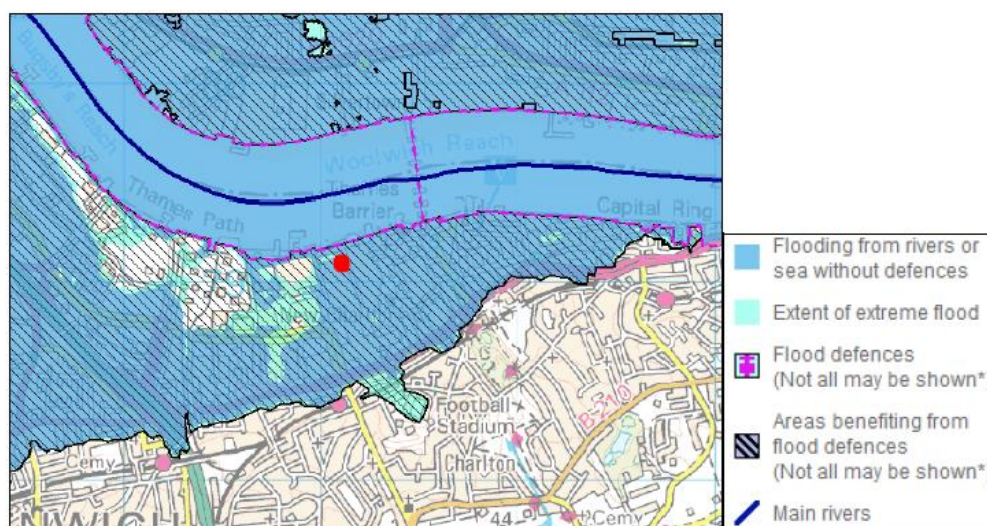
กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- อัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในต่างประเทศ
- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าเช่าพื้นที่ ที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุนและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎหมายที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากความควบคุมของบริษัท

4.3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ซึ่งการเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างประเมินค่าไม่ได้

แผนภาพแสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแนวน้ำ



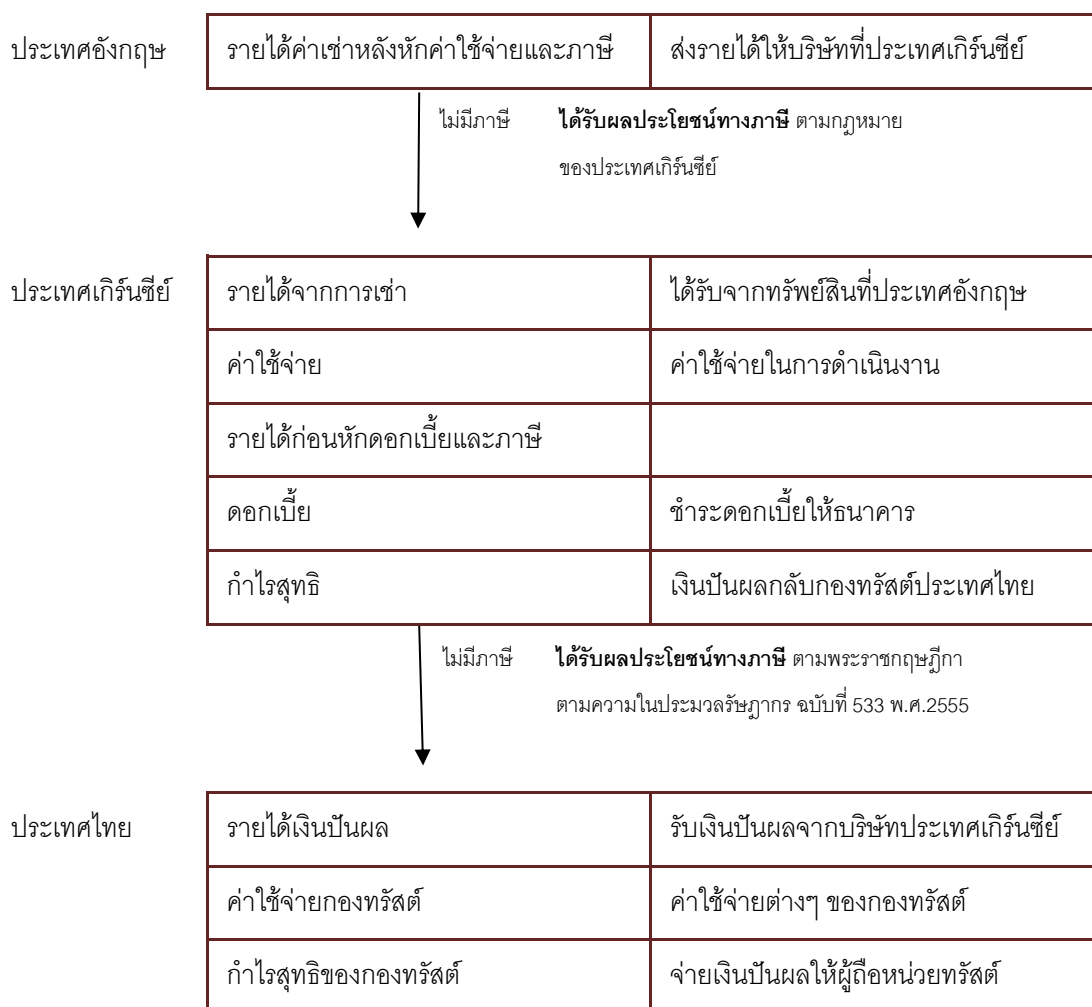
หมายเหตุ: ภาพอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย Cushman&Wakefield

จากภาพด้านบน แม้ทรัพย์สินจะตั้งอยู่ใกล้กับแม่น้ำ Thames และบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวถูกกำหนดเป็น “พื้นที่น้ำท่วม กรณีที่มีภัยพิบัติร้ายแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้” (ซึ่งหมายถึง พื้นที่ประเภทที่มีโอกาสหรือความเป็นไปได้ในการเกิดอุทกภัย แต่อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ เนื่องจากได้รับประโยชน์จากระบบป้องกันอุทกภัย) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากอุทกภัย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินได้รับการดูแลและบริหารจัดการจากภาครัฐ โดยมีที่กันป้องกันพายุ (Storm Surge) และตั้งแต่ทรัพย์สินนี้ได้รับการปรับปรุงเป็นศูนย์ข้อมูล ในปี พ.ศ. 2551 บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เคยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์เกิดอุทกภัย อย่างไรก็ตาม ก็ได้เป็นการรับรองว่าเหตุการณ์อุทกภัยจะไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคต ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะควบคุมให้มีการทำประกันภัยในทุนประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ สำหรับทรัพย์สิน ได้แก่ ประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) อย่างเหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ตลอดเวลา

4.3.4 ความเสี่ยงด้านภาษี

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอฟยูเค จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ และทรัพย์สินที่ บริษัท เอฟยูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ตั้งอยู่ในกรุงลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ดังนั้น การขายโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการดำเนินธุรกิจอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมเกิดขึ้นจากการดำเนินงานและการส่งผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์

แผนภาพการดำเนินงานและผลประโยชน์ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ แสดงได้ดังนี้



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

อนึ่ง ในอนาคตกองทรัสต์อาจมีการะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการดำเนินงาน ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.3.5 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่

- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่
- สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์
- แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

- การเปลี่ยนแปลงอัตราการค้าเงินอื่นๆ
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน
- ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด
- การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน
- การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ให้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้
- การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ
- การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าล้มละลาย
- การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้
- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า
- การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง และการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์
- การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์
- สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน
- เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้จากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไปผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่นักลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีข้องเกี่ยวเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

4.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ หรือความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจกระทบต่อการวัดมูลค่าเงินลงทุนและทำให้เกิดรายการขาดทุนสะสม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจัดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าพื้นที่จากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

4.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทประเมินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สภาพะทางการเศรษฐกิจ ภาวะตลาด ความสามารถในการแข่งขัน สภาพของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง และความแข็งแกร่งทางการเงิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์ที่เป็นข้อสมมติฐานตามการประเมินอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ในอนาคต หากกองทรัสต์จะต้องขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้

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 หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่แตกต่างกันจากราคาเสนอขายในครั้งนี้ อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่นักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์กับผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดหลักทรัพย์
- มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งหลักทรัพย์ที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างจำนวนผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ ที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของสภาวะตลาดหลักทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน รวมถึงเป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน 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 ในอนาคตงบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้

มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทยหรือมาตรฐานบัญชีในประเทศที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษี และค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.4.7 ความเสี่ยงจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

ภายใต้การดำเนินธุรกิจของบริษัท เอพิยูเค 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. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1 หน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	921,375,000	บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	97,500,000.00	หน่วยทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	:	9.45	บาท
ราคาเสนอขายครั้งแรกต่อหน่วยทรัสต์	:	10.00	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	:	8.00	บาท
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)			

การลงทุน

ลงทุน ครั้งที่	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินลงทุน	จำนวนเงินลงทุน (บาท/หน่วย)
1	20 กันยายน 2559	4 ตุลาคม 2559	0.2
2	4 เมษายน 2560	24 เมษายน 2560	0.175
3	22 พฤศจิกายน 2560	13 ธันวาคม 2560	0.175

ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ 29 ธันวาคม 2560	:	6.70	บาท
ราคาสูงสุด (1 มกราคม - 29 ธันวาคม 2560)	:	10.0	บาท
ราคาต่ำสุด (1 มกราคม - 29 ธันวาคม 2560)	:	6.35	บาท
มูลค่าตามราคาตลาด (29 ธันวาคม 2560)	:	653,250,000.00	บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	:	7,211.62	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	:	780,238,298	บาท

7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ที่ปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ 29 ธันวาคม 2560 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%
8	นางปราณี เจริญโชค	3,000,000	3.08%
9	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เอ็มเอฟซี มาสเตอร์ ฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	2,295,900	2.35%
10	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พนักงานบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	2,155,400	2.21%

ที่มา : ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ 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 หมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (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) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

(2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระไว้เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.3.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์

7.3.3 ประวัติการจ่ายผลตอบแทนย้อนหลัง

ตั้งแต่กองทรัสต์จัดตั้ง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยังไม่มีประกาศจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีขาดทุนสะสมระหว่างรอบบัญชีจากการแปลงค่าทางการเงิน

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล 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 อาคารคอคดล์นิทาวเวอร์ ชั้น G และ ชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001371
โทรศัพท์	:	0-2649-2000
โทรสาร	:	0-2649-2108
ทุนจดทะเบียน	:	180,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	125,490,777 บาท

8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)*	31,357,850	24.98%
2	ธนาคารออมสิน	31,332,781	24.96%
3	กระทรวงการคลัง	20,000,000	15.93%
4	กองทุนเปิด อเบอร์ดีนไกรท	3,695,600	2.94%
5	บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด(มหาชน) โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน)	3,249,200	2.58%
6	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	2,484,900	1.98%
7	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, LONDON BRANCH	2,423,600	1.93%
8	CREDIT SUISSE AG, SINGAPORE BRANCH	2,329,200	1.85%

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
9	นายประทีป สุมงคลธกุล	2,219,165	1.76%
10	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE BRANCH	2,100,900	1.67%

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

*ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2560

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายสดายุ เตชะอุบล	604,490,326	13.94%
2	นายพิจิตต์ วิริยะเมตตากุล	407,475,000	9.40%
3	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	287,472,500	6.63%
4	ABN AMRO NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	249,653,400	5.76%
5	นายทอมมี เตชะอุบล	215,617,414	4.97%
6	นายเบน เตชะอุบล	215,435,554	4.97%
7	นายสำเริง มนูญผล	200,936,022	4.63%
8	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	153,061,800	3.53%
9	นางสาวอัจจิมา ภาคานาม	120,000,000	2.77%
10	STATE STREET BANK EUROPE LIMITED	89,265,200	2.06%

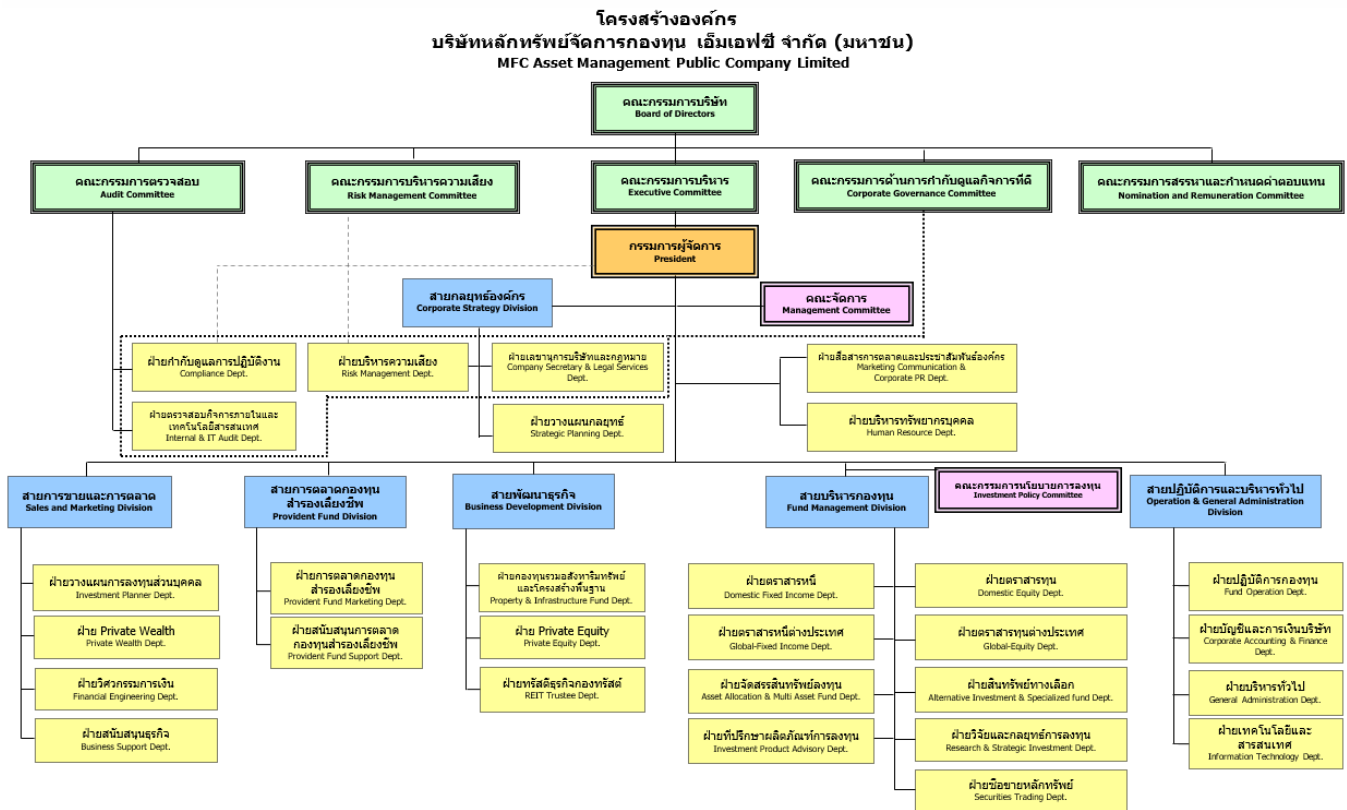
ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อขัด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง 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 14 คน ดังนี้

1. ดร. ณรงค์ชัย อัครเศรณี

ตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

<p>การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน</p>	<p>ต.ค. 58 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) <p>9 มี.ค 59 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานคณะกรรมการ บริษัท ไทย-เยอรมัน โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) <p>ต.ค. 58 - ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บริษัท บรู๊คเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) <p>ก.ย. 58- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
<p>การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน / ที่ผ่านมา</p>	<p>2555-2557</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบบริษัท มาลีสามพราน จำกัด (มหาชน) ● ประธานกรรมการบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) <p>2547 – 2557</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) <p>2546 - 2557</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท บรู๊คเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
<p>การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน</p>	<p>ม.ค. 59 -ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการอิสระ บริษัท เอไอเอ กรุ๊ป จำกัด <p>ต.ค. 58 - ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการ กลุ่มบริษัท เสดณี <p>2553- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานคณะกรรมการแห่งประเทศไทย สภาความร่วมมือทางเศรษฐกิจ ภาคพื้นแปซิฟิก (TNCPEC) <p>2549- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● นายกสมาคมมหาวิทยาลัยขอนแก่น <p>2547-ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานคณะกรรมการดำเนินการและรองประธานสภาสถาบันความร่วมมือเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจลุ่มน้ำโขง <p>2545- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ที่ปรึกษาด้านวิชาการ มูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (FPRI) <p>2527- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการและกรรมการสภามูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI)
<p>การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา</p>	<p>2557-2558</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพลังงาน <p>2558</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สมาชิกคณะกรรมการที่ปรึกษาทิติมศักดิ์ มูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (FPRI) <p>2555-2557</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการอิสระบริษัท เอไอเอ กรุ๊ป จำกัด 2554– 2557 ● กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ในคณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย 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 (กลต.) 2534-2539 ● ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ จี เอฟ จำกัด (มหาชน)
--	--

	2517
	● คณบดี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

2. ดร.โชคชัย อักษรนันท์

ตำแหน่ง

รองประธานกรรมการ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	2560 – ปัจจุบัน
	● กรรมการอิสระและกรรมการบริหาร บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
	2553 - ปัจจุบัน
	● รองประธานกรรมการ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน)/ ปัจจุบัน	2554-ปัจจุบัน
	● ประธานกรรมการ บริษัท ไทยซัมซุง ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
	2552 - ปัจจุบัน
	● ประธานกรรมการ บริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด
	2549 - ปัจจุบัน
	● ประธานกรรมการ บริษัท ไทย อีทอกซีเลท จำกัด
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน ที่ ผ่านมา	ก.ย. 2557 - ต.ค.2558
	● รักษาการประธานกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
	2550 - 2553
	● กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ปตท.สำรวจและผลิต ปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)
	● ประธานกรรมการบริหาร ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
	2548 - 2554
	● กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ปตท. อะโรเมติกส์และการ กลั่น จำกัด (มหาชน)
	● ประธานกรรมการ บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
	2545 - 2553
	● ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วินิไทย จำกัด (มหาชน)
	2537 - 2541
	● กรรมการ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน)/ ที่ ผ่านมา	<p>2545 - 2550</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด <p>2542 - 2545</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บปส.) <p>2539 - 2542</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ ธนาคารนำเข้า – ส่งออก (EXIM BANK) <p>2551 - 2558</p> <p>ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คณะวิทยาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
ประสบการณ์ด้าน เศรษฐกิจ สังคม และ อื่นๆที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> ● ประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ● ประธานหอการค้าและอุตสาหกรรมอาเซียน (ASEAN CCI) ● สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ● สมาชิกวุฒิสภา ● สมาชิกสภาร่างรัฐธรรมนูญ สสร.2550

3. นายสดาวุธ เตชธูปบล

ตำแหน่ง

กรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	<p>2555 - ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) <p>2558 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) <p>2557- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	<p>2553 – ก.ย. 2560</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รองประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) <p>2552 – 2555</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช่ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	<p>2558 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ บริษัท อีดีพี เ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ● กรรมการ บริษัท เอเชียโซนเวนเจอร์ จำกัด ● กรรมการ บริษัท บีบีที เ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด <p>2556- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการบริหาร ชมรมส่งเสริมการค้าสัมพันธ์ระหว่างประเทศจีนกับนานาชาติ (องค์กรของประเทศจีน) <p>2553 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● นายกสมาคม สมาคมการค้าและอุตสาหกรรมไทย ● ประธานกรรมการ บริษัท ซิงเสียนเยอะเป่า จำกัด <p>2549 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ บริษัท บ้านไร่เดชะอุบล จำกัด <p>2537 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป จำกัด
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช่ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	<p>2552- 16 ม.ค. 60</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

4. นายพิษณุ วิจิตรชัย

ตำแหน่ง

กรรมการ และกรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	<p>29 ธ.ค.2557 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	<p>2559 – 2 มิ.ย.2560</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายตราสารหนี้ บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช่ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	<p>2557 - ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ ธนาคารออมสิน ● ประธานกรรมการตรวจสอบ ธนาคารออมสิน

<p>การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา</p>	<p>2557-2559</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) <p>2555-2557</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด <p>2553- 2555</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด <p>2545-2553</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด <p>2544- 2548</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้พิพากษาสมทบ ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง <p>2534-2543</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ช่วยกรรมการและกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์ ดอยซ์ มอร์แกน เกรนฟิวส์ (ประเทศไทย) จำกัด <p>2531-2534</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จัดการ ฝ่ายสถาบันและต่างประเทศ บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) <p>2526- 2531</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ฝ่ายบริหารการเงิน ธนาคารไทยพาณิชย์
---	--

5. นายสุรพล ขวัญใจธัญญา

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

<p>การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน</p>	<p>2554- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) <p>2559 –ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการบริหาร บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) <p>2557- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รองประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) <p>2546-ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทยคุน เวลด์ไวด์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
---	--

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	2547-2553 ● ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	2559 – ปัจจุบัน ● ประธานกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) 2555 – ปัจจุบัน ● กรรมการ สมาคมการค้าและอุตสาหกรรมไทย
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	2549-2558 ● กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) 2553-2555 ● กรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ● ประธานอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ● อนุกรรมการวินัย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ● กรรมการ บริษัท ตลาดสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) 2540-2545 ● กรรมการผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินสังกัด กระทรวงการคลัง

6. พลเอกเลิศรัตน์ รัตนวานิช

ตำแหน่ง

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	20 เม.ย. 2560 – ปัจจุบัน ● กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) 30 เม.ย. 2556- ปัจจุบัน ● กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) 25 ธ.ค. 2559 – ปัจจุบัน ● กรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
--	---

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	17 ม.ค. 2556 – 1 ม.ค. 60 <ul style="list-style-type: none"> • ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท จี เจ สตีล จำกัด (มหาชน) • ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท จี สตีล จำกัด (มหาชน) 2554 – 2556 • กรรมการบริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	15 ส.ค. 2560 – ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> • รองประธานกรรมการปฏิรูปประเทศด้านพลังงาน
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	5 ต.ค. 2558 – 31 ก.ค. 2560 <ul style="list-style-type: none"> • สมาชิก สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.) สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร 2 เม.ย. 2555 – 1 เม.ย. 2560 • ประธานคณะกรรมการบริหาร สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) 6 ต.ค. 2557 – 6 ก.ย. 2558 • ที่ปรึกษากฎหมายและโฆษกกรรมการ คณะกรรมการยกร่างรัฐธรรมนูญ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร • สมาชิกสภาปฏิรูปแห่งชาติ (สปช.) สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

7. ดร. บุญลือ ประเสริฐโสภา

ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	2556- ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	-
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	2558- ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> • นายกสมาคมศิษย์เก่าคณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล • กรรมการ บริษัท บีวี. โมเดิร์น จำกัด 2553- ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> • ประธานสโมสรฟุตบอลราชบุรี FC

การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใบ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	<p>2552 – 2556</p> <ul style="list-style-type: none"> ● นายกสมาคม มหาวิทยาลัยทักษิณ <p>2550 – 2556</p> <ul style="list-style-type: none"> ● นายกสมาคมกีฬา จังหวัดราชบุรี <p>2550 – 2551</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจังหวัดราชบุรี เขต 1 ● รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงศึกษาธิการ <p>2544– 2549</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร จังหวัดราชบุรี เขต 5 ● ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ● ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์
--	--

8. ดร.วิกรม คุ้มไพโรจน์

ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ 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)

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	<p>2550 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการอิสระ บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ● ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ● กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ● กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี <p>2553 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานคณะกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) <p>2557 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการอิสระ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ● กรรมการตรวจสอบ ● ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ดำรงตำแหน่งตั้งแต่ 21 เม.ย. 58) <p>2559 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
--	--

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	2556 – เม.ย. 2559 <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการคณะกรรมการ บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) ● ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ● กรรมการในคณะกรรมการบริหารบริษัท
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	2550 – ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> ● ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ หอการค้าอังกฤษ (British Chamber of Commerce Thailand) 2553 – ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานบริษัท บริษัท สปอร์ต แอนด์ รีครีเอชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด 2559 – ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานบริษัท บริษัท มาสด้า ชลบุรี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	2555 – ม.ค. 2559 <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ● กรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

9. นายพชร ยุติธรรมดำรง (ดำรงตำแหน่งตั้งแต่ 23 พ.ค. 60)

ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- นิติศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	23 พ.ค. 60 -ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการอิสระ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) 2552 - ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท บริการเชื้อเพลิงการบิน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	<ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ● กรรมการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ● กรรมการ บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	2558 - ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการ บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) 2557 - ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ บริษัท แมจิก เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด 2556 - ปัจจุบัน

	<ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ บริษัท อมรินทร์ เทเลวิชั่น จำกัด 2552 - ปัจจุบัน ● กรรมการ บริษัทไทยเชื้อเพลิงการบิน จำกัด ปัจจุบัน ● กรรมการ คณะกรรมการกฤษฎีกา
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	<ul style="list-style-type: none"> ● อัยการสูงสุด สำนักงานอัยการสูงสุด ● สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ● สมาชิกวุฒิสภา

10. นายชาติชาย พยุหนาวีชัย

ตำแหน่ง

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต (รัฐประศาสนศาสตร์) มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย
- บริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ (การจัดการ) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	20 พ.ค. 2558 – ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) 29 เม.ย. 2558 – ปัจจุบัน ● กรรมการ กรรมการบริหาร บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	2526-2557 <ul style="list-style-type: none"> ● รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	5 ม.ค. 2558 -ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน กรรมการและเลขานุการ ธนาคารออมสิน
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีใช้ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	-

11. นางสาวประภา ปุณฺณโชติ

ตำแหน่ง

กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)

- ปริญญาตรี วารสารศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	<p>3 มี.ค. 2554- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) 29 มิ.ย. 2558 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) 1 ก.พ. 2558 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท ผลิตไฟฟ้าราชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	-
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	<p>ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บริษัท ที่ปรึกษาเอ็มเอฟซี จำกัด กรรมการ บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด กรรมการ บริษัท เอ็มเอฟซี เอสโก จำกัด กรรมการ บริษัท เอ็มเอฟซี เรียลเอสเตท แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	<p>ก.ค. 2547 – ก.พ. 2554</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Studiesประเทศเนเธอร์แลนด์)
- ปริญญาตรี ศศบ.(เศรษฐศาสตร์) สาขาวิชาการเงินการธนาคาร(เกียรตินิยมอันดับสอง) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	<p>25 ม.ค.2559- ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) <p>20 ก.ย. 2556 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน บริษัทไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	<p>ก.ค. 2557 – ต.ค. 2557</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการบริษัท อ.ส.ม.ท. จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	<p>ก.พ. 2559 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เงินทุน แอ็ดวานซ์ จำกัด (มหาชน) <p>มิ.ย. 2560 – ปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประธานกรรมการในคณะกรรมการบริหารสำนักงานความร่วมมือพัฒนาเศรษฐกิจ กับประเทศเพื่อนบ้าน (องค์การมหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	<p>ต.ค. 2557 - ก.ย. 2558</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีและผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลัง กระทรวงการคลัง <p>ต.ค. 2555 - ก.ย. 2557</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้อำนวยการ สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง <p>ต.ค. 2554 – ก.ย. 2555</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ตรวจราชการกระทรวง กระทรวงการคลัง <p>ธ.ค. 2552 – ก.ย. 2554</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการคลัง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง <p>พ.ค. 2552 – ธ.ค. 2552</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รองผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง <p>พ.ค. 2550 –พ.ค. 2552</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการบริหารสำรองของกลุ่มประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ณ ธนาคารโลก กรุงวอชิงตันดีซี ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>2553 - 2557</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ ประธานอนุกรรมการลงทุน สถาบันคุ้มครองเงินฝาก <p>2554 - 2557</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการอำนวยการ โรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง <p>2555 - 2557</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรรมการ ประธานอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ ดี ธนาคารออมสิน

13. นายพชร อนันตศิลป์

ตำแหน่ง

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	18 มี.ค.59- ปัจจุบัน ● กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	-
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	28 พ.ค. 2560 - ปัจจุบัน ● อธิบดี กรมธนารักษ์ ก.ค. 2560 – ปัจจุบัน ● ประธานกรรมการ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด พ.ค. 2558 – ปัจจุบัน ● กรรมการ สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	1 ต.ค. 2559 – 27 พ.ค. 2560 ● รองปลัดกระทรวงการคลัง กลุ่มภารกิจด้านรายจ่ายและหนี้สิน กระทรวงการคลัง 30 ธ.ค. 2558- 30 ก.ย. 2559 ● รองอธิบดี ที่ปรึกษาด้านพัฒนาระบบการเงินการคลัง กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง 3 มี.ค. 2558 - 29 ธ.ค. 2558 ● รองอธิบดีกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง 2 ธ.ค. 2557 - 2 มี.ค. 2558 ● ผู้อำนวยการกองกำกับและพัฒนาระบบเงินนอกงบประมาณ กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง 29 ก.ค. 2553 – 1 ธ.ค. 2557 ● ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านพัฒนาเงินนอกงบประมาณ กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

14. นายนำพร ยมนา

ตำแหน่ง

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์การคลัง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ปัจจุบัน	16 ส.ค.2559- ปัจจุบัน ● กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใน บริษัทจดทะเบียน/ ที่ ผ่านมา	-
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ปัจจุบัน	2558-ปัจจุบัน ● รองผู้อำนวยการ กลุ่มทรัพยากรบุคคล ธนาคารออมสิน ปัจจุบัน ● กรรมการสมาคมสถาบันการศึกษาการธนาคารและการเงินไทย
การดำรงตำแหน่งใน กิจการอื่น (ที่มีชื่อ บริษัทจดทะเบียน) / ที่ผ่านมา	2553-2558 ● ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานทรัพยากรบุคคล ธนาคารออมสิน 2551-2553 ● ผู้ตรวจการ ธนาคารออมสิน 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. พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี การขึ้นเงินเดือน โบนัสประจำปีและผลประโยชน์ของพนักงานบริษัทโดยภาพรวม
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 ข้อกำหนดของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และ ประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วม อย่างน้อยปีละครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่ กฎหมายกำหนด
6. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท โดยใน รายงานต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

7. ในกรณีพ้นตำแหน่งก่อนครบวาระ กรรมการตรวจสอบอาจแจ้งเหตุผลไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ได้
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. พิจารณาเห็นชอบนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการลงทุน และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน หรือความเสี่ยงอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท
2. พิจารณาเห็นชอบกลยุทธ์ แผนงาน และทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยสามารถวิเคราะห์ 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. พิจารณาและให้ความเห็นชอบการจัดตั้งโครงการกองทุนต่างๆ 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 และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
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 ธรรมจารี

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

วุฒิการศึกษา - ปริญญาโท สาขาการเงิน Oklahoma City University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอีสต์สัสซัซบูรีการธุรกิจ

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 โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
 - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์

เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
 - (7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
 - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3
3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น 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 และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติในกรณีต่างๆ 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 และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
10. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบถามการประเมิน

มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

11. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
12. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
13. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. เท่านั้น
14. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
15. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
16. จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
17. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์

18. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
19. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วง
20. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
21. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
22. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
23. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
24. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
25. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี
3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
4. ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6. ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
7. อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลักภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
8. อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
10. ติดตาม 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 และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี

2. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่ง (1) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
 - (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
 - (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
 - (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือ

ผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุกหก (6) เดือนหรือโดยพลันกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 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 ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

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

8.1.9 บุคลากร

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
ฝ่ายกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน	21	นางสาวณัฐรี พันธ์สุทธากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสิทธิภาพการทำงานในสายการเงินและอสังหาริมทรัพย์ 26 ปี
ฝ่ายวิศวกรรมการเงิน	8	นายณัฐวุฒิ ธรรมจारी	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสิทธิภาพการทำงานในสายการเงินและบลจ. 17 ปี
ฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท	7	นางรจิตพร มนะเวส	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส และเลขานุการบริษัท ประสิทธิภาพการทำงานในสายการเงินและบลจ. 18 ปี
ฝ่ายบริหารความเสี่ยง	5	ดร.เจริญชัย เล็งศิริวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสิทธิภาพการทำงานในสายการเงินและบลจ. 22 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
ฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ	4	นายอภิรักษ์ พุ่มกลิ่น	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงาน ในสายการเงินและบลจ. 20 ปี
ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	5	นายกฤษฎา ฉัตรบรรยง	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงาน ในสายการเงินและบลจ. 23 ปี

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

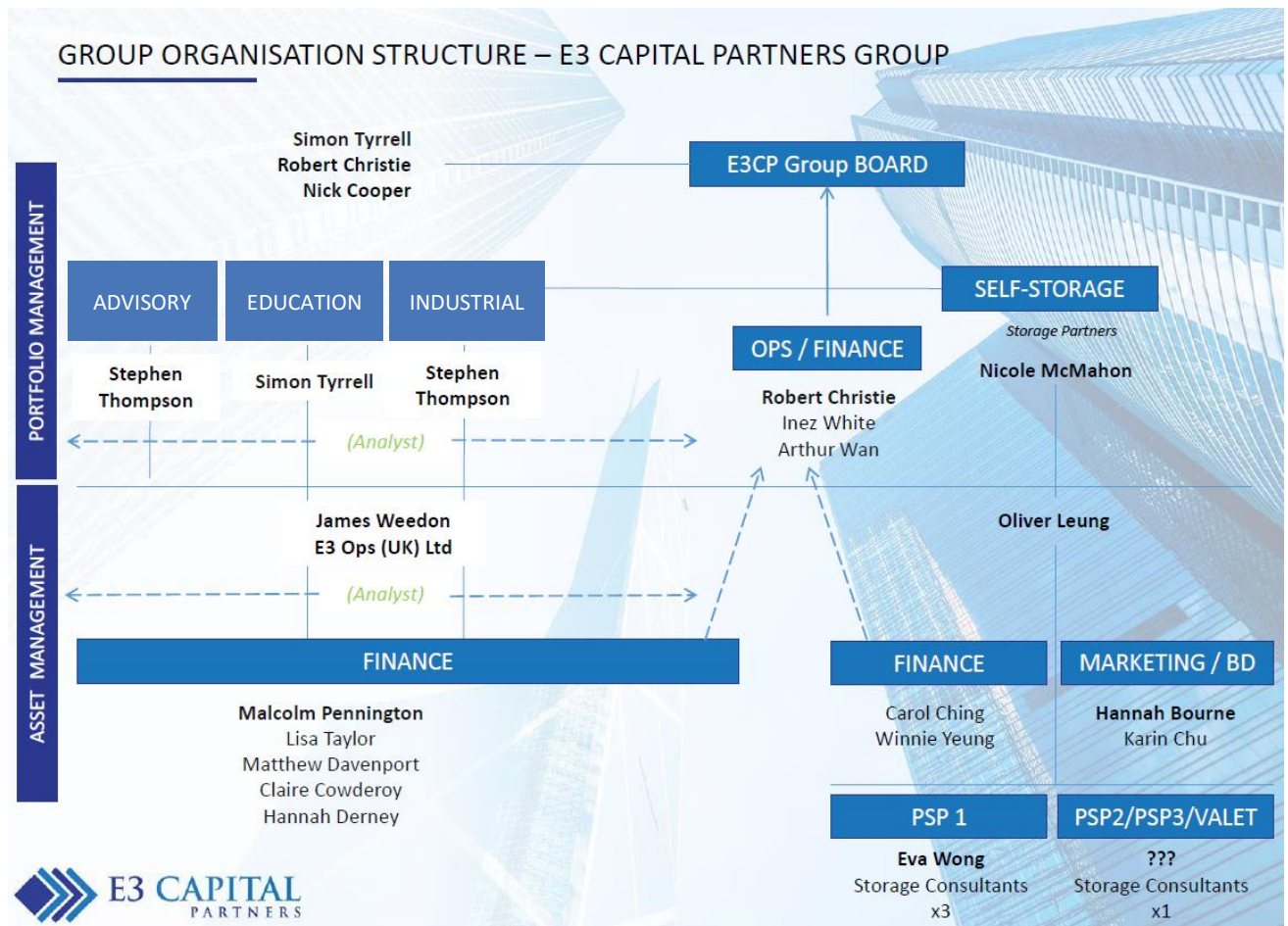
เกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท E3 Management จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท Palmer Capital Asia Hong Kong จำกัด) มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่มีสนใจจะเช่าพื้นที่ของอาคารโกดัง/คลังสินค้า มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน โดยเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในหลายๆประเภท เช่น อาคารคลังสินค้า ศูนย์ขนส่งสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน พื้นที่พาณิชยกรรม ตัวอย่างทรัพย์สินที่ บริษัท 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

ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

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

8.2.2 โครงสร้างการจัดการ



บุคลากรหลัก

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

8.2.3 หน้าที่ความรับผิดชอบ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินให้ได้มากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ โดยมีหลักการบริหารจัดการดังต่อไปนี้

1. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยหลักการและมาตรฐานอย่างมืออาชีพ

2. ประสานงาน ดูแล และให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างทันท่วงที เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดี และสร้างมาตรฐานที่ดีในการให้บริการลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก
3. ตรวจสอบดูแลการรักษาสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และรายงานผลการตรวจสอบต่อกองทุนอย่างสม่ำเสมอ
4. ตรวจสอบและประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีใบอนุญาตหรือเอกสารสำคัญใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการตลอดระยะเวลา
5. บริหารอัตรการเช่าให้อยู่ในระดับสูงสุด และจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ
6. สนับสนุนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่ดินที่เช่าว่างลง โดยเสนออัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาด และคู่แข่ง ณ ขณะนั้น รวมทั้งเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าเงื่อนไขที่ให้สำหรับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ประเภทธุรกิจ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	: 0-2659-8888
โทรสาร	: 0-2659-8864
Homepage	: http://www.one-asset.com

8.3.2 หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ตามข้อ 8.3.2 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (4) ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสตีกับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสตีมีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสตี ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสตี หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสตีมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรัสตีตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสตีจัดการกองทรัสตีในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีหลักทรัพย์หลักแทนทรัสตี
- (8) ทรัสตีมีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสตีตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสตีนำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสตี ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสตีแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี
- (11) ให้ทรัสตีจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสตีแยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสตี ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสตีหลายกอง ทรัสตีต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสตีแต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- นอกจากนี้ ในการจัดการกองทรัสตี ทรัสตีต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสตีไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสตีหลายกองทรัสตีต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสตีแต่ละกองออกจากกันด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไป ตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสตีปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสตีและทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า
- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสตี
 - (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี
 - (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสตี
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสตีแต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสตีใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูก

เปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของ กองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (ก) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (ข) การทำธุรกรรมที่มีไว้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (ค) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการใน ลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (ง) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน ให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
 - (จ) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 และที่ มีการแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่น จัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทําไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ตามข้อ 8.3.2 (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมาย ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความ ระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 และที่แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องระบบงาน การ ติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้
- (ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - (ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - (ค) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการ กองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) เรียกร้อยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
 - (ข) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิม หรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สิน นั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบ ตามข้อ 8.3.2 (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง โดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์ที่สิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้เงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ 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) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไป ตามข้อ 8.3.2 (20) (ก) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก

สำนักงาน 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 หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและการตัดสินใจใดๆ ตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 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 ปุณฺณโชติ

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 ซื้อ 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 ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

8.5 ชื่อและข้อมูลการติดต่อ

8.5.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ: นิสากร ทรงมณี

ที่อยู่: บริษัท ดีลรอยท์ หูซ โธมัส ไซยัค สอบบัญชี จำกัด เลขที่ 11/1 เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 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 สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ

กองทรัสต์ให้ความสำคัญเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการได้รับข้อมูล สิทธิในการออกเสียง สิทธิที่จะได้รับการดูแลอย่างเป็นธรรม และสิทธิที่จะได้รับการอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น และสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายในหรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก

กองทรัสต์มุ่งเน้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญา จรรยาบรรณ และคำมั่นที่ให้ไว้กับคู่ธุรกิจ และได้ปฏิบัติตามข้อตกลงทางกฎหมาย รวมถึงเงื่อนไขการใช้เงิน การชำระคืน และข้อตกลงและหน้าที่ที่พึงมีอื่นๆ ต่อผู้ลงทุนและเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด

อีกทั้งจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 และหากมีกรณีที่เกี่ยวข้องให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ ทจ. 25/2557 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ 8.1.5 “ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท”

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

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

- (1) การตัดสินใจลงทุน 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 นอกจากนี้ยังแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจนระหว่างคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น จึงปราศจากปัญหาการก้าวล่วงหน้าที่ความรับผิดชอบ ในกรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้ส่วนเสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลังพิจารณา ก็จะไม่เข้าร่วมประชุมหรือ ถอดออกเสียงเพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารเป็นไปอย่างยุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ไว้ในรายงานประจำปีอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดเผยการถือหุ้นสามัญและหุ้นกู้ของบริษัท และบริษัทในเครือโดยคณะกรรมการบริษัทอย่างครบถ้วน

9.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

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

9.6 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.6.1 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความสำเร็จเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตรากำไรสุทธิอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ 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 ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ อินเทอร์เน็ต และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ (ข) การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบการทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- (7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ข) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (ค) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - (ง) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

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 ข้อเสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ 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 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการ

บอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่าและ 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 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์ 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 การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
 - (1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
 - (2) งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการฯ เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (4) รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (5) ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ
 2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- เมื่อหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่น 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 2560 กองทุนรวมจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวนเงินรวม 2,050,000 บาท

9.12 การปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR)

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก ในการรักษาสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชน รวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์พึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

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

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 คณะกรรมการมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในอย่างเหมาะสมและเพียงพอตามผลการประเมินของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ประเมินระบบควบคุมภายในอันประกอบด้วยสาระสำคัญ 5 ส่วนด้วยกัน คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตามและประเมินผล

11.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้ากำกับดูแลการปฏิบัติงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ นายอภิรักษ์ พุ่มกลิ่น ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และมอบหมายให้ นายกฤษฎา ฉัตรบรรยง 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	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ 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
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 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 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์ ประสงค์ที่จะเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดดังต่อไปนี้

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

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 780,238,298 บาท ลดลงร้อยละ 3.35 ซึ่งเป็นผลมาจากการค่าประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงเนื่องจากผู้ประเมินได้นำเอาข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มาเป็นปัจจัยหนึ่งในการประเมินมูลค่าถึงแม้ว่าผู้เช่าจะยังไม่มีสัญญาที่จะยกเลิกสัญญาเช่าแต่อย่างใด และผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ จำนวน 187,288,757 บาท

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้รวม 80,743,118 บาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 10.53 เกิดจากค่าเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงที่อ่อนค่าในช่วงไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ของปี 2560 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมในปี 2560 อยู่ที่ 50,116,421 บาท ลดลงร้อยละ 0.38 จากปี 2559 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปีได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 252 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจัดหาเงินกู้ใหม่เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) ของบริษัท APUK จำกัด

กำไรจากการลงทุนสุทธิบนงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุด 2560 มีจำนวน 30,626,697 บาท ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2559 และมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 23,541,174 บาท รวมเป็นการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานบนงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 7,090,411 บาทลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 83.15

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามราคายุติธรรม						
(ราคาทุน 922,165,400 บาท)	-	-	-	742,386,470	762,011,848	884,721,426
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม						
(ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	1,071,780,436	1,097,316,553	1,333,289,857	-	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม						
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 16,918,305 บาท						
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : 44,962,921 บาท)	16,962,513	44,992,771	-	16,962,513	44,992,771	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	57,613,305	68,718,764	182,856,209	21,953,232	1,823,881	51,870,466
ลูกหนี้						
จากการให้เช่า	-	6,015,800	1,856,997	-	-	-
จากดอกเบี้ย	1,367	113	4,027	1,367	113	3,198
จากอื่นๆ	841,425	278,471	689,334	155,583	160,507	161,394
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	-	1,005,431	-	-	1,005,431
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	59,162,204	30,822,341	61,221,889	-	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	255,380	-	-	255,380	-	-
ค่าความนิยม	47,554,732	47,554,732	45,420,845	-	-	-
รวมสินทรัพย์	<u>1,254,171,362</u>	<u>1,295,699,545</u>	<u>1,626,344,589</u>	<u>781,714,545</u>	<u>808,989,120</u>	<u>937,761,915</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
หนี้สิน						
เจ้าหนี้						
จากการให้เช่า	19,030,203	-	-	-	-	-
จากดอกเบี้ย	5,153,515	3,259,111	3,961,309	-	-	-
จากอื่นๆ	1,901,482	1,239,290	1,369,787	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,298,629	3,275,812	8,033,502	1,476,247	1,678,625	1,631,192
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	6,469,890	7,890,248	4,898,364	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6,166,446	13,132,204	30,245,985	-	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	35,361,590	31,447,219	62,215,902	-	-	-
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุน	-	-	86,191,825	-	-	-
เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา	-	22,238,750	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	404,466,643	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	397,551,309	-	488,437,258	-	-	-
หนี้สินตราสารอนุพันธ์	-	1,439,773	4,859,934	-	-	-
รวมหนี้สิน	473,933,064	488,389,050	690,213,866	1,476,247	1,678,625	1,631,192
สินทรัพย์สุทธิ	780,238,298	807,310,495	936,130,723	780,238,298	807,310,495	936,130,723

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	921,375,000	955,500,000	975,000,000	921,375,000	955,500,000	975,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	46,152,055	39,061,644	(3,023,565)	(141,136,702)	(148,189,505)	(38,869,277)
สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่น						
ของผู้ถือหน่วยทรัสต์	967,527,055	994,561,644	971,976,435	780,238,298	807,310,495	936,130,723
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(187,288,757)	(187,251,149)	(35,845,712)	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	<u>780,238,298</u>	<u>807,310,495</u>	<u>936,130,723</u>	<u>780,238,298</u>	<u>807,310,495</u>	<u>936,130,723</u>
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.00	8.28	9.60	8.00	8.28	9.60
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด						
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	79,168,717	86,912,005	4,541,716	-	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม						
ของตราสารอนุพันธ์	255,380	2,673,980	1,581,128	255,380	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	755,087	-	-	-	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	35,293,640	22,720,750	-
รายได้ดอกเบี้ย	563,934	655,141	50,062	555,344	655,080	49,228
รวมรายได้	80,743,118	90,241,126	6,172,906	36,104,364	23,375,830	49,228
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,602,433	2,779,760	175,598	2,602,433	2,779,760	175,598
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,732,555	2,773,662	175,598	2,732,555	2,773,662	175,598
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3,809,733	4,379,418	229,154	-	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	434,377	459,610	25,810	434,378	459,610	25,810
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	16,142,666	4,586,032	1,005,000	3,019,276	2,372,838	1,005,000
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,177,769	3,455,713	3,625,098	502,289	1,600,798	92,525
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	-	-	-	140,140	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	15,607,935	18,116,380	3,037,222	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5,608,953	13,757,669	922,991	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	50,116,421	50,308,244	9,196,471	9,431,071	9,986,668	1,474,531
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	30,626,697	39,932,882	(3,023,565)	26,673,293	13,389,162	(1,425,303)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(19,625,378)	(122,709,578)	(37,443,974)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(23,541,174)	2,152,139	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย						
เงินลงทุนในหลักทรัสต์	173	(4)	-	173	(4)	-
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัสต์	4,715	192	-	4,715	192	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น	(23,536,286)	2,152,327	-	(19,620,490)	(122,709,390)	(37,443,974)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	7,090,411	42,085,209	(3,023,565)	7,052,803	(109,320,228)	(38,869,277)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	7,090,411	42,085,209	(3,023,565)	7,052,803	(109,320,228)	(38,869,277)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้						
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน						
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(37,608)	(151,405,437)	(35,845,712)	-	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) เบ็ดเสร็จรวมในสินทรัพย์สุทธิ						
จากการดำเนินงานสำหรับปี	<u>7,052,803</u>	<u>(109,320,228)</u>	<u>(38,869,277)</u>	<u>7,052,803</u>	<u>(109,320,228)</u>	<u>(38,869,277)</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (บาทต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	8.28	9.60	-	8.28	9.60	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			10.00			10.00
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุน:						
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	0.31	0.41	(0.03)	0.27	0.14	(0.01)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม						
ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(0.20)	(1.26)	(0.39)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม						
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(0.24)	0.02	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	- *	- *	-	- *	- *	-
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม						
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	- *	- *	-	- *	- *	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ	- *	(1.55)	(0.37)	-	-	-
การลดลงของมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(0.35)	(0.20)	-	(0.35)	(0.20)	-
ขาดทุนจากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(0.28)	(1.32)	(0.40)	(0.28)	(1.32)	(0.40)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	8.00	8.28	9.60	8.00	8.28	9.60
อัตราส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	0.88	4.89	0.32	0.88	(12.71)	(4.15)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558	2560	2559	11 ธ.ค.2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558
อัตราส่วนทางการเงินและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (บาท)	780,238,298	807,310,495	936,130,723	780,238,298	807,310,495	936,130,723
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย						
ระหว่างปี (ร้อยละ)	6.42	5.85	0.98	1.17	1.16	0.16
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย						
ระหว่างปี (ร้อยละ)	10.35	10.49	0.66	4.48	2.72	0.01
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน						
ระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)**	88.52	165.81	98.51	88.52	165.81	98.51

* รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัสต์ รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัสต์ และผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ มีจำนวนน้อยกว่า 0.01 บาทต่อหน่วย

** ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร และการซื้อขายเงินลงทุนไม่รวมถึงการซื้อขายโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน