

รายงานประจำปี 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล
MFC Industrial Real Estate Investment Trust (MIT)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562



รายงานประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล

(MFC Industrial Real Estate Investment Trust)

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	8
1. ข้อมูลทั่วไป	8
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดการผลประโยชน์	8
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	36
4. ปัจจัยความเสี่ยง	39
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	52
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	52
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	53
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	53
8. โครงสร้างการจัดการ	56
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	84
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	93
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	94
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	96
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	99
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	99
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงินของกองทรัสต์	108
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	109
เอกสารแนบ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน	112

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	MFC Industrial Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	MIT
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด
ทุนชำระแล้ว	:	848,250,000 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

ลักษณะการลงทุนและลักษณะการจัดหา ผลประโยชน์	ราคาที่ดินทุน	ราคาประเมิน ณ 5 พฤศจิกายน 2562 (ผู้ประเมิน : บริษัท CBRE จำกัด)
ลงทุนซื้อหุ้นสามัญ 100% ของ บริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภท คลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data centre)	26.00 ล้านปอนด์*	25.05 ล้านปอนด์

หมายเหตุ *กองทรัสต์ระดมทุนจากผู้ลงทุนทั่วไปทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในการลงทุนทรัพย์สินหลักครั้งแรก
จำนวนประมาณ 16.9 ล้านปอนด์และ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด มีเงินกู้ยืมเงินอีกจำนวน ประมาณ
9.1 ล้านปอนด์ รวมเป็นจำนวนเงินที่ใช้ลงทุนทั้งหมด 26.00 ล้านปอนด์

ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่มีลักษณะ
การใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล โดยปล่อยเช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่าคือ บริษัท บีไอเอส จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินทั้งหมด โดยมี
ระยะเวลาในการเช่า ถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576 (โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีระยะเวลาเช่าเหลืออีกประมาณ
13 ปี 2 เดือน) ซึ่ง ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คือ บริษัท E3 Ops UK จำกัด

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับ UBS Participating Real Estate
Mortgage Fund (PREMF DEBT MANAGEMENT S.A R.L. (“ผู้ให้กู้”)) ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ
35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และเป็นไปตาม

ประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ปัจจุบันกองทรัสต์ชำระดอกเบี้ยเป็นปกติ โดยมีอายุสัญญา 7 ปีนับแต่วันที่บริษัท เอพี ยูเค จำกัด ได้รับเงินกู้ (ได้รับเงินกู้ในวันที่ 22 กันยายน พ.ศ. 2560) ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืม

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

-ไม่มี-

การลดทุน

ลดทุนครั้งที่	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินลดทุน	จำนวนเงินลดทุน (บาท/หน่วย)
1	20 กันยายน 2559	4 ตุลาคม 2559	0.200
2	4 เมษายน 2560	24 เมษายน 2560	0.175
3	22 พฤศจิกายน 2560	13 ธันวาคม 2560	0.175
4	23 พฤษภาคม 2561	11 มิถุนายน 2561	0.200
5	11 มกราคม 2562	25 มกราคม 2562	0.170
6	29 พฤษภาคม 2562	13 มิถุนายน 2562	0.205
7	7 มกราคม 2563	21 มกราคม 2563	0.175

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จากงบการเงินรวม สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	จำนวน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ*
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,568,000	0.34
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,542,978	0.34
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4,125,195	0.54
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	402,990	0.05
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,872,901	0.51
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,824,570	0.24
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า ยุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	777,354	0.10
ต้นทุนทางการเงิน	19,506,030	2.57
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	11,772,510	1.55
รวม	47,392,528	6.25

* มูลค่าทรัพย์สินสุทธิระหว่างงวด เท่ากับ 758,709,724.50

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ปล่อยเช่าเหมาพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว คือ บริษัท บีไอเอส จำกัด จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์มาจากผู้เช่ารายเดียว กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว หากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ถึงแม้กองทรัสต์จะมีผู้เช่าเพียงรายเดียว แต่ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า คือ ผู้ให้บริการจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการของผู้เช่ามีความหลากหลายในด้านธุรกิจและมีจำนวนมากราย จึงถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ของผู้เช่า และเปรียบเสมือนกองทรัสต์ได้มีการกระจายความเสี่ยงลูกค้าผ่านผู้เช่าอีกทอดหนึ่ง ทั้งนี้ ในระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้เช่ามีประวัติการชำระค่าเช่าที่ดี ไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่าและชำระค่าเช่าครบตามจำนวนทุกครั้งนับแต่ทำสัญญาเช่า นอกจากนี้การชำระค่าเช่าของผู้เช่าเป็นการชำระค่าเช่ารายไตรมาสโดยชำระต้นงวด ดังนั้น ใน 1 ปี ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเพียงสี่ (4) ครั้ง และจะชำระก่อนที่จะใช้ทรัพย์สิน ทำให้กองทรัสต์ลดความเสี่ยงและความถี่ในการผิดนัดการชำระค่าเช่า จากปัจจัยและลักษณะการดำเนินการตามข้างต้น สามารถช่วยลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียวและความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ในระดับหนึ่ง

ความเสี่ยงในการยกเลิกและไม่ต่อสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีสัญญาเช่าระยะยาวถึง 25 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คงเหลือประมาณ 13 ปี 2 เดือน) โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) (ครั้งเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานตามปกติของธุรกิจศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะ คือ มีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งที่เป็นอุปกรณ์หลักและส่วนควบ รวมการลงทุนทั้งหมดดังกล่าวและในทรัพย์สินอื่นที่จะปรับปรุงเพิ่มเติมถือเป็นมูลค่าสูงมากเพื่อใช้เป็นศูนย์ข้อมูลที่รองรับกับความต้องการของลูกค้าหลากหลายธุรกิจ ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมาจะเป็นภาระค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ดังนั้น ด้วยลักษณะธุรกิจศูนย์ข้อมูลที่ต้องดำเนินงานด้วยการให้บริการอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา การที่จะเปลี่ยนทำเลที่ตั้งของศูนย์ข้อมูลจะต้องมีการวางแผนอย่างรัดกุมและมีศูนย์สำรองล่วงหน้าที่ดี และต้องมั่นใจได้ว่าการย้ายสถานที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายกับข้อมูลที่มีผู้เก็บสำรองไว้กับศูนย์ข้อมูล ปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นรวมถึงค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อการเป็นศูนย์ข้อมูลที่สูง เป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าต้องพิจารณาอย่างหนักในการจะตัดสินใจที่จะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของทรัสต์

ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจที่กองทรัสต์ดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายอื่นอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ ลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโกดัง/คลังสินค้า ที่ดำเนินธุรกิจโดยการปล่อยเช่าพื้นที่ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะสมกับลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมขนาดเบาและพาณิชย์ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและพาณิชย์เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร การเดินทางมายังศูนย์ข้อมูลสะดวกและรวดเร็ว

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าโดยเฉพาะธุรกิจศูนย์ข้อมูล ความแข็งแกร่งด้านทำเลที่ตั้งจึงช่วยลดความเสี่ยงด้านคู่แข่งทางการค้าได้ในระดับหนึ่ง

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญ คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินต่างประเทศ โดยมียอดเงินกู้จำนวน 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิง อังกฤษ ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และการลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมและก่อภาระผูกพันได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากในปีที่ครบกำหนดสัญญาเงินกู้ มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งอาจเกิดจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลง ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากระดับของการกู้ยืมที่อาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งทำให้ระดับการกู้ยืมครั้งถัดไปของการต่ออายุสัญญาเงินกู้เดิมหรือทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ต่ำกว่าสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้มีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและมูลค่าการประเมินทรัพย์สินในแต่ละครั้ง โดยประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน เพื่อพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระดับความสามารถของการกู้ยืมเงินก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน หากเห็นว่ามูลค่าประเมินลดลงและทำให้ระดับการกู้ยืมเงินอาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับสถาบันการเงินเดิมหรือสถาบันการเงินใหม่ เพื่อดำเนินการปรับระดับเงินกู้ให้เป็นไปตามที่ประกาศกำหนด และดำเนินการเตรียมจ่ายชำระเงินต้นของเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด โดยนำเงินมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์

หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และหากกองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืม

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

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่คุ้มครองผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งปัจจุบันได้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งมีทรัสต์ และ UBS PREMF เป็นผู้รับผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) การประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Loss of Rent) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Property Owners Liability) เฉพาะในส่วนความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเกิดจากทรัพย์สินทั้งหมดที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอพียูเค จำกัด รวมถึงการประกันความรับผิดของนายจ้างต่อลูกจ้าง (Employer's Liability)

อย่างไรก็ตาม อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ปัจจุบันมีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยครอบคลุมกับต้นทุนการก่อสร้างทดแทนทรัพย์สินในกรณีที่เกิดความเสียหาย โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาประเมินวิธีต้นทุนทดแทนของผู้ประเมินและมูลค่าทุนประกันที่จัดทำในอดีต ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการทำประกันภัยตามทุนประกันภัยดังกล่าวรวมถึงการประกันภัยบุคคลภายนอกได้มีมูลค่าเพียงพอและเหมาะสมแล้ว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในต่างประเทศ การลงทุนและการได้รับผลตอบแทนกลับมายังกองทรัสต์ จึงอยู่ในเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษทั้งสิ้น ขณะที่กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่นักลงทุนในสกุลเงินบาท ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ปัจจุบัน บริษัท เอพิวเค จำกัด มีรายได้ เป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการดำเนินการสุทธิ รวมถึง ค่าบริหารจัดการบริษัท ค่าดอกเบี้ยจ่าย ฯลฯ และเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ล้วนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษเช่นกัน จึงเป็นการจัดการความเสี่ยงโดยธรรมชาติ (Natural Hedge) ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 ที่ผ่านมา ประเทศสหราชอาณาจักรยังอยู่ระหว่างกระบวนการขอแยกออกจากสหภาพยุโรป (Brexit) ส่งผลให้สภาวะเศรษฐกิจอยู่ในภาวะชะงักงัน ส่งผลให้มีการอ่อนค่าของเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และยังคงมีความผันผวนต่อเนื่องในระหว่างที่ยังคงอยู่ในกระบวนการนี้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินในการจ่ายผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์เป็นสกุลเงินบาท และมีผลกระทบต่อการวัดมูลค่าเงินลงทุน การบันทึกยอดขาดทุนสะสมทางบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบปันผลถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามปกติ รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและอัตราผลตอบแทนในรูปแบบเงินบาทที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนรายได้จากเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัท เอพิวเค จำกัด โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสภาพการณ์ในขณะนั้น โดยมีฝ่ายตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นที่ปรึกษาและช่วยบริหารจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้ที่จะนำกลับเข้ากองทรัสต์ในสัดส่วนที่เหมาะสมตามแต่กรณี เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งแม้ว่านโยบายป้องกันความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้จากเงินปันผลได้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่ครอบคลุมถึงเงินลงทุน รวมทั้งแนวทางสรุปของ Brexit ยังไม่มีความชัดเจน จึงยังคงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคงเหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม นโยบายการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของกองทรัสต์ จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่แตกต่างจากราคาเสนอขายในครั้งนี้อย่างยิ่ง มีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่นักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์กับผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดหลักทรัพย์
- มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งหลักทรัพย์ที่มีได้อยู่ในภาค

อสังหาริมทรัพย์

- 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

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล (MFC Industrial Real Estate Investment Trust)

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: MFC Industrial Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	: MIT
ทรัสต์ดี	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด
ทุนชำระแล้ว	: 848,250,000 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	: ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด จำนวน 21,232,191 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16.90 ล้านปอนด์ คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จาก บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน โดย บริษัท เอพียูเค จำกัด มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ Anson Court เขต La Route de Camps เมือง St Martin GY4 6AD ดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ (“เกิร์นซีย์”) ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโกดัง/คลังสินค้า จำนวน 1 หลัง ปัจจุบันทรัพย์สินได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C และ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด มีเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเป็นจำนวนเงินประมาณ 9.1 ล้านปอนด์ ซึ่งปัจจุบันได้จัดหาผลประโยชน์โดยการปล่อยเช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่าคือ บริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินทั้งหมด โดยมีระยะเวลาสัญญาเช่า ถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีระยะเวลาการเช่าเหลืออีกประมาณ 13 ปี 2 เดือน)

2.1.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การลงทุนโดยตรง

- (1) ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. หนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ 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 หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
 - (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (ข) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

2.1.3 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์มีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
 - (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) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้ 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 ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท 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) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทริสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย ทริสต์ตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (3) โดยอนุโลม
- (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 2.1.5 (2) (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทริสต์ด้วย
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทริสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

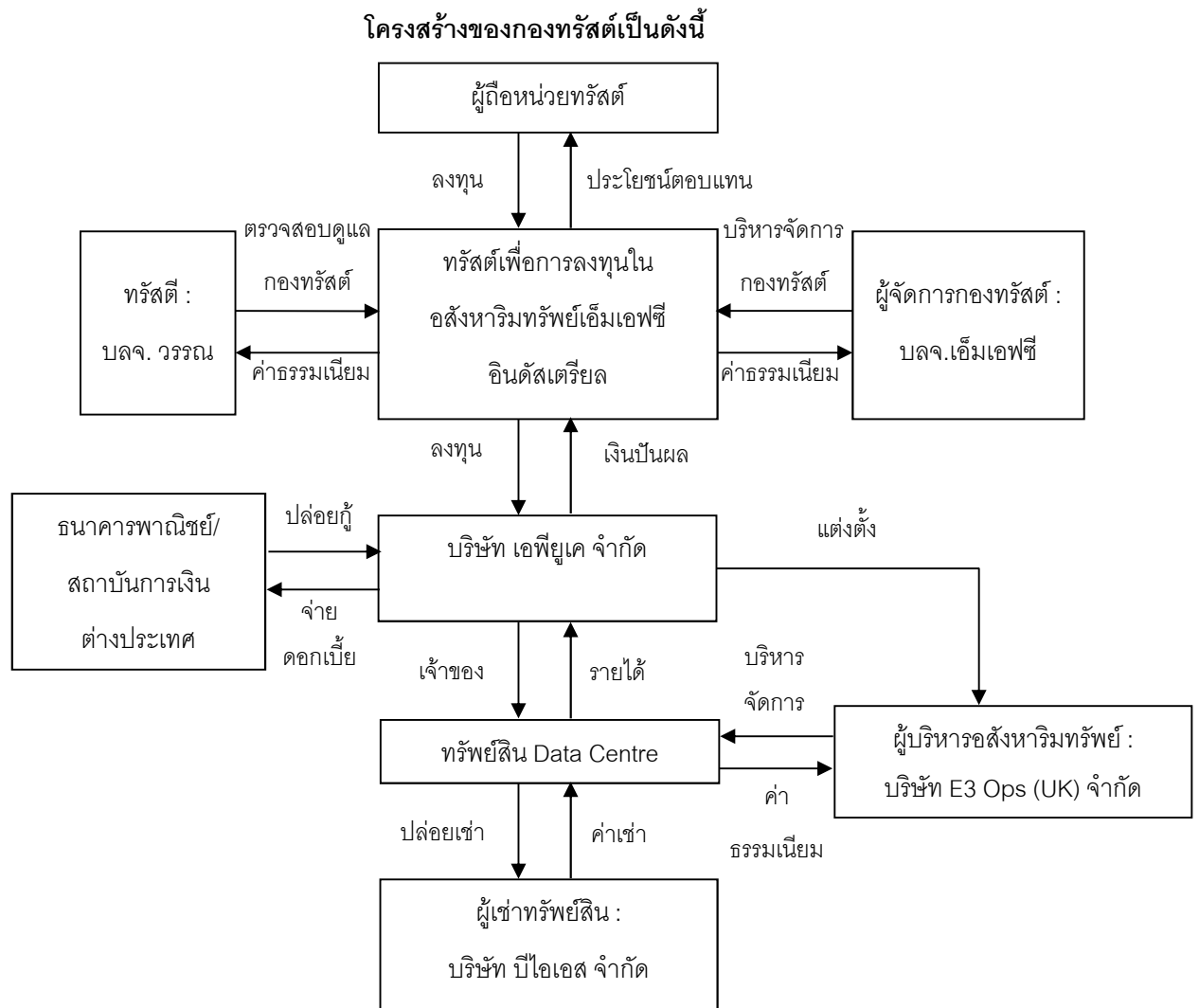
2.2.1 การลดทุนครั้งที่ 6

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์วันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทริสต์ MIT ครั้งที่ 6 โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทริสต์ในอัตรา 0.205 บาทต่อหน่วยทริสต์ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือ หน่วยทริสต์เพื่อสิทธิในการรับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนในวันที่ 29 พฤษภาคม 2562 และกำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการ ลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในวันที่ 13 มิถุนายน 2562 คิดเป็นเงินลดทุนจำนวนทั้งสิ้น 19,987,500 บาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 865,312,500.00 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทริสต์คงเหลือหน่วยละ 8.875 บาทต่อ หน่วยทริสต์

2.2.2 การลดทุนครั้งที่ 7

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์วันที่ 23 ธันวาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทริสต์ MIT ครั้งที่ 7 โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทริสต์ในอัตรา 0.175 บาทต่อหน่วยทริสต์ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือ หน่วยทริสต์เพื่อสิทธิในการรับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนในวันที่ 7 มกราคม 2563 และกำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการ ลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในวันที่ 21 มกราคม 2563 คิดเป็นเงินลดทุนจำนวนทั้งสิ้น 17,062,500 บาท คงเหลือทุน ชำระแล้ว 848,250,000.00 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทริสต์คงเหลือหน่วยละ 8.70 บาทต่อหน่วยทริสต์

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



2.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.3.1.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความสัมพันธ์กันในเชิงการถือหุ้นหรือเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจ

2.3.1.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 7 มกราคม 2563 ได้แก่ บริษัท คันทรี่ กรู๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CGD) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 15.38 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ซึ่งเดิมมีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ คือ นายเบน เตชะอุบล หรือ นายสดาวุธ เตชะอุบล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี 2560 CGD ได้มีการปรับเปลี่ยนรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเหลือเพียง นายเบน เตชะอุบล ส่วนบริษัทหลักทรัสต์จัดการลงทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ คือ นางสาวประภา ปุณฺณโชติ ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นายสดาวุธ เตชะอุบล และ นาย

สุรพล ขวัญใจปัญญา สองคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท จึงทำให้ ณ ปัจจุบันทั้งสองบริษัท
ข้างต้นไม่ได้มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรายเดียวกัน และไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินที่ลงทุน

2.4.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

ทรัพย์สิน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
อาคาร Data Centre	1,370,807,052	979,060,833
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์		

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2562 733,357,329 บาท

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2562 7.5216 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 2562 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)

โดยสองบริษัทข้างต้นมีผู้มีอำนาจลงนามดังนี้

- Mr.Clive Damsell

- Mr. Alasdair McLaren

- Mr. David Preston

- Mr. Jeremy Mahoney

- Ms. Fiona Corbet

- Ms. Sharon McMillan

- Mr. Stuart Dowding

- Ms. Carola Zoni

3. นางสาวณัฐรี พนัสสุทรากร ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการกองทรัสต์

4. นายพิสิฐ โรจน์เลิศจรรยา ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการกองทรัสต์

2.4.3 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินของบริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดิน ตลอดจนสวน ควบ และสิ่งติดต่องานของที่ดินและอาคารดังกล่าว พร้อมอุปกรณ์และงานระบบที่จำเป็นซึ่งติดตั้งอยู่ในอาคารเพื่อการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล ซึ่งปัจจุบันได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C โดยอาคารดังกล่าวก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2543 จากนั้นได้ถูกปรับปรุงและพัฒนาเป็นอาคาร Data Centre ในปี พ.ศ. 2551 โดยภายในอาคารจะมีห้อง Server ทั้งหมดจำนวน 3 ห้อง ได้แก่ ห้อง Server 1 ห้อง Server 2 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 2562 บริษัท CBRE จำกัด	ราคาประเมิน ณ 5 พฤศจิกายน 2561 บริษัท CBRE จำกัด
	วิธีรายได้/มูลค่าตลาด	วิธีต้นทุน*
วิธีรายได้/มูลค่าตลาด	25.05	25.70
วิธีต้นทุน*	2.70	2.55

หมายเหตุ: * มูลค่าการประเมินเป็นเพียงการประมาณการต้นทุนเบื้องต้นในการก่อสร้างตัวอาคารลักษณะเดียวกันขึ้นใหม่ด้วยขั้นตอนและวัสดุก่อสร้างตามมาตรฐานปัจจุบัน โดยยังไม่รวมมูลค่าเครื่องจักรและระบบสาธารณูปโภคหลักที่เป็นทรัพย์สินในกรรมสิทธิ์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ประกอบการเพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ โดยเบื้องต้น การลงทุนในหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่มีลักษณะการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล โดยปล่อยเช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าหนึ่งรายเป็นผู้เช่าทรัพย์สินทั้งหมด

2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน (Lease Agreement) และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (Supplemental Deed)

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK Limited)
ผู้เช่า	บริษัท บีไอเอส จำกัด (นิติบุคคลจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอังกฤษ)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน อันได้แก่ อาคาร Data Centre และห้องกำเนิดไฟฟ้า (Transformer chamber) อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ Unit C, Anchorage Point, Anchor and Hope Lane, Greenwich ประเทศอังกฤษ ตลอดจนสิทธิประโยชน์อื่นใดอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้
ระยะเวลาการเช่า	25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576 (โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีระยะเวลาการเช่าเหลืออีกประมาณ 13 ปี 2 เดือน)
วัตถุประสงค์การเช่า	1. ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ data centre หรืออื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการประกอบกิจการ data centre 2. สำนักงานหรืออุตสาหกรรมขนาดเล็กหรือโกดังสินค้า กรณีใช้ประกอบธุรกิจอื่นโดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่า ณ ปัจจุบันอยู่ที่ปีละ 2,115,056 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือ ประมาณ 82,679,654 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 39.0910 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) (ยังมีได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่น) โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับขึ้นค่าเช่า เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ของปี พ.ศ. 2561, พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2571 ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าเช่าจะปรับขึ้นตามอัตราที่คู่สัญญาได้ตกลงกันได้ หรือตามราคาตลาดแล้วแต่ว่าอัตราใดจะสูงกว่า
การชำระค่าเช่าและเงินอื่นๆ	1. การชำระค่าเช่าตามที่กล่าวข้างต้น มีกำหนดชำระล่วงหน้าตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี โดยกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ ผู้เช่าตกลงให้คิดดอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารแนชั่นแนลเวสต์มินสเตอร์ จำนวนแบบทบต้นตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ

การชำระค่าเช่าและเงินอื่นๆ (ต่อ)	<p>2. เมื่อได้รับการทวงถามจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินดังต่อไปนี้ และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า</p> <p>(ก) เงินค่าเสียหายจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่า และเงินส่วนเพิ่มอื่นใดอันถือเป็นค่าเช่า (ไม่เกินระยะเวลาการเช่า 3 ปี)</p> <p>(ข) เงินอื่นใด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งผู้เช่าจำต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา</p>
การเอาประกันภัย	<p>1. ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียว และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันทั้งหมด โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุม: (“กรมธรรม์”)</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ข) การสูญเสียรายได้ค่าเช่าของผู้ให้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (Loss of Rent)</p> <p>(ค) ความเสียหายอันเกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกและความรับผิดชอบสาธารณะ (public liability) อันเกิดขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>2. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับกรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>(ก) ค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งปวงสำหรับการต่ออายุกรมธรรม์</p> <p>(ข) เบี้ยประกันภัยส่วนเพิ่มเติม</p> <p>(ค) เงินจำนวนใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าพึงมีสิทธิได้รับชดเชยตามกรมธรรม์ แต่มิได้รับชดเชยตามกรมธรรม์ดังกล่าวเนื่องจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า พร้อมด้วยดอกเบี้ยของเงินจำนวนดังกล่าว</p> <p>(ง) เงินส่วนเพิ่มจากเงินใดๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งมีได้อาจเรียกเอาตามกรมธรรม์ได้ เนื่องจากผู้รับประกันภัยเรียกเก็บเพิ่มเติม หรือ ผู้ให้เช่าต้องร่วมรับผิดชอบในความเสียหายที่เอาประกันภัยไว้</p> <p>3. กรณีเกิดความเสียหายนอกเหนือขอบเขตที่เอาได้เอาประกันภัยไว้แล้ว ตามข้อ 1 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง หรือเลิกสัญญาทันทีนับแต่วันที่พิจารณาว่าจะไม่ซ่อมแซมทรัพย์สิน</p>
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	<p>ผู้ให้เช่ามีหน้าที่</p> <p>1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ดีเหมาะแก่การนำออกให้เช่า</p> <p>2. ผู้ให้เช่าจะต้องดูแลให้ถนนเข้า-ออกยังทรัพย์สินที่เช่าได้รับการซ่อมแซมอยู่เสมอ และมีความสว่างตามสมควรตลอดระยะเวลาที่เหมาะสม</p> <p>3. ยินยอมให้ผู้เช่าได้ครอบครองใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า</p> <p>4. ในกรณีที่ผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการเพื่อบังคับใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินที่มีเหนือที่ดินข้างเคียงตามที่ปรากฏในทะเบียนที่ดิน</p>

หน้าที่ทั่วไปของผู้เช่า (ต่อ)	<p>ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ปฏิบัติสอดคล้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าที่โดยผู้รับประกันภัย 2. แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยทันที กรณีเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า 3. ไม่ดำเนินการหรือละเว้นกระทำการใดๆ อันดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจส่งผลให้กรมธรรม์: <ul style="list-style-type: none"> (ก) ตกเป็นโมฆะ หรือโมฆียะ (ข) ทำให้มีการเรียกค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติม (ค) ทำให้การเรียกค่าชดเชยตามกรมธรรม์ถูกปฏิเสธ หรือ (ง) ทำให้มีการเรียกชำระเงินส่วนเพิ่ม ไม่ได้ได้รับความคุ้มครอง หรือถูกจำกัดสิทธิตามกรมธรรม์
ข้อตกลงการทำงานของผู้เช่า (Tenant's Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและเงินอื่นใดอันผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาี้ตามกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้อย่างเคร่งครัด 2. ผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิหรือดำเนินการเพื่อจะใช้สิทธิ หรือ สิทธิเรียกร้องเพื่อหักกลบลบหนี้ไม่ว่าจะโดยชอบธรรมหรือตามกฎหมาย หรือ ประวิงเวลาการจ่ายเงินใดๆ ตามสัญญานี้ เว้นแต่โดยข้อบังคับของกฎหมาย 3. ผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและเงินอื่นใดอันผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาี้ โดยผ่านบัญชีธนาคารในสหราชอาณาจักรซึ่งผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 4. ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยปกติซึ่งกำหนดโดยธนาคารนชั้นแนลเวลสมินสเตอร์แบงก์ ในกรณีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> 4.1 กรณีผิดนัดชำระเงินในเงินค่าเช่าตามสัญญานี้เมื่อหนึ่งดังกล่าวถึงกำหนดชำระ และ 4.2 กรณีผิดนัดชำระหนี้เงินอื่นใดเกินกว่า 5 วันทำการนับจากวันที่หนึ่งดังกล่าวถึงกำหนดชำระ 5. ผู้เช่าตกลงชำระและชดใช้คืนเงินดังต่อไปนี้ แก่ผู้ให้เช่า <ul style="list-style-type: none"> 5.1 ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าได้ชำระไปอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า (อาทิ ค่าภาษี ค่าอากร การประเมินภาษี ภาระภาษี ค่าปรับไม่ว่าประเภทใดๆ) อันผู้ครอบครองสังหาริมทรัพย์พึงชำระ 5.2 ค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา รวมถึงค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อ หรือค่าเช่ามิเตอร์ 6. ห้ามมิให้ผู้เช่าดำเนินการดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> 6.1 ตกลงยินยอมในการประเมินอัตราภาษีในทรัพย์สิน โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า 6.2 อุทธรณ์การอัตราภาษีที่ได้รับการประเมินหรือบังคับ โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่าดำเนินการอุทธรณ์ในเรื่องดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะให้ความช่วยเหลือโดยไม่ชักช้าในการติดตามกระบวนการอุทธรณ์ดังกล่าว

<p>ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 7. เมื่อได้รับแจ้งผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตลอดจนค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นซึ่งใช้ร่วมกันกับที่ดินข้างเคียงภายในกำหนดระยะเวลา 10 วันทำการ 8. ผู้เช่าตกลงชดใช้คืนอย่างเต็มจำนวน ให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม อันเกิดขึ้นเนื่องจาก <ol style="list-style-type: none"> (ก) การซ่อมแซม การใช้สอย หรือสภาพของทรัพย์สินที่เช่า (ข) การผิดข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ ไม่ว่าจะโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้เช่า (ค) การดำเนินการใดๆ ที่ต้องกระทำตามกฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม 9. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มใดๆ ซึ่งอันเกี่ยวเนื่องจากการค่าตอบแทนที่ได้ชำระตามสัญญา 10. ไม่ว่ากรณีใดๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระคืนในจำนวนซึ่งได้คำนวณรวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องชำระไว้ด้วย 11. ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้อยู่ในสภาพดี ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งเปลี่ยนแปลงแทนตามจำเป็น (โปรดดูเพิ่มเติม หัวข้อ สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) ทั้งนี้ รวมถึงส่วนที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้สร้างขึ้นซึ่งมีอยู่แล้ว ณ เวลาที่มีการเช่าด้วย (แต่ไม่รวมถึงส่วนความเสียหายในทรัพย์สินที่เกิดจากภัยที่มีได้เอาประกันภัย) 12. ดูแลรักษา ซ่อมแซม สภาพภายนอกของทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดการดูแลรักษาภายนอกประจำปี และดำเนินการดูแล ซ่อมแซม ทั้งภายนอกและภายในของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาสามเดือนสุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา 13. ดำเนินการเพื่อให้การเตรียมการ การดูแลรักษา และการตกแต่ง ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปด้วยดีโดยช่างผู้ชำนาญ และดำเนินการเพื่อให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ประเมิน 14. หน้าที่เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีคำบอกกล่าวไปยังผู้เช่า เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่อง ความประสงค์ให้ซ่อมแซม หรือการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือนตามที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า หรือในทันทีที่สามารถปฏิบัติได้สำหรับกรณีจำเป็นเร่งด่วน (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ตามคำบอกกล่าวที่ได้รับแจ้งตาม (ก) ข้างต้น ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินการซ่อมแซม หรือแก้ไข เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าต้นทุนและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมด 15. ผู้เช่าจะไม่ให้สิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินแก่บุคคลอื่นซึ่งจะคงอยู่ภายหลังการสิ้นสุดสัญญาเช่า
---	--

<p>ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)</p>	<p>16. หน้าที่เมื่อสิ้นสุดการเช่า ในทันทีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงดำเนินการดังนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(ก) รื้อถอน ป้าย ประกาศ ป้ายชื่อบริษัท 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. ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญานี้เท่านั้น</p> <p>18. ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างหรือปล่อยให้ทรัพย์สินปราศจากการครอบครองเป็นระยะเวลาเกินกว่า 28 วันต่อเนื่องกัน โดยปราศจากการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ และจะต้องดำเนินการตามจำเป็นเพื่อป้องกันทรัพย์สินจากการถูกทำลาย การลักทรัพย์ หรือการครอบครองโดยผิดกฎหมาย</p> <p>19. ข้อห้ามในการใช้ทรัพย์สิน ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <p>(ก) ไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครอง หรือก่อให้เกิดหรืออาจเกิดความเสียหาย อันตรายหรือรบกวนต่อ เจ้าของ ผู้ครอบครอง ผู้เช่า ของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง</p> <p>(ข) ไม่กระทำการหรือดเว้นกระทำการ โดยจงใจอันจะทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบหรือเกิดความรับผิด</p> <p>(ค) ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพนัน หรือกระทำความผิดกฎหมาย หรือใช้ทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดศีลธรรม</p> <p>(ง) ไม่ชนหรือบรรทุกสิ่งของใดบริเวณทรัพย์สินที่เช่าในทางที่กีดขวางถนน หรือทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง</p> <p>(จ) ไม่ทิ้งวัตถุใดๆ ไว้ภายนอกทรัพย์สินที่เช่า ไม่นำเข้าหรือเก็บรักษาสิ่งใดๆ หรือกระทำการหรือดเว้นกระทำการใดๆ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงให้ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย</p>
<p>การรับประกันหน้าที่ของผู้เช่า</p>	<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
<p>การแก้ไขต่อเติม หรือ ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ห้ามมิให้ ผู้เช่า แก้ไข ต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าอาจแก้ไขต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าได้ หากได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้

<p>การแก้ไขต่อเติม หรือ ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า (ต่อ)</p>	<p>(1) การปรับปรุงสภาพภายในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคาร</p> <p>(2) การติดตั้งหรือเปลี่ยนแปลง เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการใช้สอยสาธารณูปโภคดังกล่าวและต้องดำเนินการให้เหมาะสมตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า</p> <p>(3) ต้องกระทำโดยถูกต้องสอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย</p> <p>(4) ดำเนินการแก้ไขต่อเติมตาม ประเภท ขนาด และตำแหน่งที่ตั้งที่ผู้ให้เช่ากำหนด</p> <p>ทั้งนี้ ก่อนดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติผู้ให้เช่า อาจเรียกให้ผู้เช่านำส่ง แบบแปลน คุณสมบัติ คำขออนุญาต วางหลักประกัน หรือเรียกให้ดำเนินการอย่างอื่นได้ จนกว่าจะเป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่า</p> <p>2. เมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแก้ไขต่อเติม หรือดัดแปลง ตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบทันทีที่ดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น เพื่อประโยชน์ในการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การให้เช่าช่วง</p>	<p>ผู้เช่าอาจดำเนินการนำทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดตามสัญญานี้ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>1. เป็นการให้เช่าช่วงโดย:</p> <p>(ก) ไม่มีค่าปรับหรือเงินเพิ่ม</p> <p>(ข) ผู้เช่าช่วงจะต้องตกลงปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการอย่างเดียวกับที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่า</p> <p>(ค) ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่สอดคล้องกับสัญญาเช่านี้ และห้ามนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าต่ออีกทอดหนึ่ง</p> <p>2. จัดให้ผู้เช่าช่วงหาผู้ค้าประกันเพิ่มเติมอย่างน้อย 2 คนโดยเข้าทำข้อตกลงไว้กับผู้ให้เช่า</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้เช่าตามสัญญานี้ใช้สิทธิเลิกสัญญาก่อนกำหนด (Break Clause) ให้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวสิ้นสุดลง</p>
<p>การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา</p>	<p>ผู้เช่าอาจโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าอาจไม่ให้ความยินยอมได้หากพิจารณาแล้วเห็นว่า</p> <p>(ก) มีค่าเช่า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้เช่าต้องชำระยังคงค้างชำระอยู่ หรือ</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ที่ได้รับโอนสิทธิไม่มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญานี้ได้</p>
<p>การระงับชั่วคราวของการเช่า</p>	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยหรือครอบครอง ให้ผู้เช่ามีสิทธิระงับการเช่าดังกล่าวไว้ชั่วคราวจนกว่า</p> <p>(ก) ทรัพย์สินจะได้รับการซ่อมแซมจนอยู่ในสภาพเหมาะสม</p> <p>(ข) จะล่วงพ้นกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent period)</p>

การระงับชั่วคราวของการเช่า (ต่อ)	2. อย่างไรก็ดี ผู้เช่าจะไม่สามารถใช้สิทธิ ตามข้อ 1 ได้หากว่ากรรมธรรม์ดินผล หรือไม่อาจบังคับได้ด้วยเหตุที่เกิดจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า
การผิดสัญญา การเรียกคืน การครอบครองและ การสิ้นสุดของสัญญาโดยมีต้องบอกกล่าว (Forfeiture)	<p>1. ไม่ว่าเวลาใดๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อเรียกคืนครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ในเงินใดๆ ตามสัญญานี้เกินกว่าระยะเวลา 10 วันทำการภายหลังหนี้ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ</p> <p>(ข) ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อตกลงการทำการ (Covenants) ใดๆ ที่ให้ไว้</p> <p>(ค) ผู้ค้ำประกันปฏิบัติผิดข้อตกลงการทำการ (Covenants) ที่ให้ไว้</p> <p>(ง) ผู้เช่าหรือผู้ค้ำประกัน ไม่ว่าจะฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งหมด ได้ตกเป็น ผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ภายใต้บังคับของข้อ 1 ให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุดลงทันทีโดยมีต้องบอกกล่าว เลิกสัญญา ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิหรือการเยียวยาใดๆ อันผู้สัญญาพึงได้รับ เนื่องจากการที่อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้</p> <p>3. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อาจแก้ไขปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การเช่าได้เกินกว่ากำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent Period) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบ</p>
การเลิกสัญญา	<p>1. ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่เห็นว่าไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมได้อันเนื่องมาจาก (ก) เหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุม และ/หรือ (ข) ถูกทำลายทั้งหมด และ/หรือ (ค) ความเสียหายเกิดขึ้นในระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายของการเช่า</p> <p>2. กรณีทรัพย์สินเสียหายจนถึงขนาดที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้สอย เนื่องจากภัยที่มิได้เอาประกันภัยไว้ ภายในระยะเวลา 12 เดือน ให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าจะดำเนินการซ่อมแซมให้ทรัพย์สินกลับสู่สภาพเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า และให้ผู้เช่าระงับการชำระค่าเช่าจนกว่าทรัพย์สินจะมีสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยอีกครั้ง โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่า (ก) ไม่พิจารณาตัดสินใจภายในกำหนดเวลาข้างต้น หรือ (ข) เลือกที่จะไม่ซ่อมแซม ให้สัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันทันทีโดยมีต้องบอกกล่าว</p> <p>3. เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้ให้เช่าใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน และให้ผู้ให้เช่าคืนเงินค่าเช่าที่ได้รับไว้ล่วงหน้าตามสัดส่วนแก่ผู้เช่า อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นใดๆ ในทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว</p>

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 93,818,400 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 39.0910 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีเงินอยู่ในบัญชี 917,827 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)</p> <p>2. ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเข้าบัญชี 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 1,954,550 บาท*</td></tr> <tr> <td>สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559</td><td>176,923.07 หรือประมาณ 6,916,100 บาท*</td></tr> <tr> <td>2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด</td><td>88,461 หรือประมาณ 3,458,029 บาท*</td></tr> </tbody> </table>	ระยะเวลาการเช่า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี	ปีที่ 1 - 2	50,000 หรือประมาณ 1,954,550 บาท*	สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559	176,923.07 หรือประมาณ 6,916,100 บาท*	2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	88,461 หรือประมาณ 3,458,029 บาท*
ระยะเวลาการเช่า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี								
ปีที่ 1 - 2	50,000 หรือประมาณ 1,954,550 บาท*								
สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559	176,923.07 หรือประมาณ 6,916,100 บาท*								
2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	88,461 หรือประมาณ 3,458,029 บาท*								

เงื่อนไขทั่วไปในการนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow (ต่อ)	ระยะเวลาการเข้า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี
	เมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในปี พ.ศ. 2566	ผู้เช่าต้องชำระเงินใน Escrow account ให้เต็มจำนวน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ
*(อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 39.0910 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)		
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นผู้ครอบครองจำนวนเงิน Escrow และยอดเงินฝากในบัญชีของทรัสต์เพื่อผู้เช่าและตามที่กำหนดในสัญญา ● ใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้บัญชีเงินฝาก Escrow ดังกล่าวได้รับอัตราดอกเบี้ยตามที่ดีที่สุดโดยคำนึงถึงข้อกำหนดในสัญญา 	
เงื่อนไขทั่วไปการใช้เงิน Escrow	<ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อมีความจำเป็นต้องปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้เช่านำเสนอข้อมูล 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 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของยอดเงินฝากจนกว่าจะมีการจ่ายคืนดอกเบี้ยแก่ผู้เช่า 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 ภายใต้งานนี้ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า</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 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าโดยสอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า 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”)

<p>การปฏิเสธความรับผิดชอบ (Forfeiture) (ต่อ)</p>	<p>3. นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่เริ่มมีผลใช้บังคับ และตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้ค้ำประกันไม่สามารถบอกเลิก หรือสละความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าได้อีก</p> <p>4. ให้มีการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทันทีในวันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ</p> <p>5. พันที่ที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ ผู้ค้ำประกันจะเป็นผู้เช่าแทนผู้เช่าเดิม</p> <p>6. กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ร้องขอให้ผู้ค้ำประกันทำสัญญาเช่าใหม่ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง ผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินตามคำขอของผู้ให้เช่าในจำนวนเท่ากับค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่มซึ่งจะต้องจ่ายตามสัญญาเช่า</p>
<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมเรื่องการค้าประกันโดยผู้ค้ำประกัน</p>	<p>1. ผู้ค้ำประกัน ตกลงรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้เช่า รวมถึงชดเชยค่าเสียหายต่อผู้ให้เช่า และผู้สืบสิทธิของผู้ให้เช่า สำหรับความสูญเสีย เสียหาย หรือการเรียกร้องใดๆ จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า โดยปราศจากการหักกลบลบหนี้/การเรียกร้องสิทธิใดๆ ต่อผู้ให้เช่า หรือผู้เช่า</p> <p>2. ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันกับผู้เช่า สำหรับหน้าที่ตามรับผิดชอบของผู้เช่าตามสัญญาและสัญญาเช่า</p> <p>3. ผู้ค้ำประกันสละสิทธิ์ที่จะร้องขอให้ผู้ให้เช่าดำเนินการต่อผู้เช่า หรือติดตามให้ผู้เช่าแก้ไขเยียวยาให้แก่ผู้ให้เช่า ก่อนการดำเนินการกับผู้ค้ำประกัน</p> <p>4. ผู้ค้ำประกันยังคงต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่า แม้ว่าจะเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>4.1 ผู้ให้เช่าผ่อนเวลาให้แก่ผู้เช่า หรือละเลย/งดใช้สิทธิเรียกร้องของผู้ให้เช่าในการบังคับชำระค่าเช่า/ค่าเช่าส่วนเพิ่ม หรือการปฏิบัติตามสัญญาเช่า</p> <p>4.2 ผู้ให้เช่าปฏิเสธรับค่าเช่า/ค่าเช่าส่วนเพิ่ม ที่ชำระโดยผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในเวลาที่ผู้ให้เช่าเชื่อว่าการรับชำระดังกล่าวอาจทำให้เสื่อมสิทธิในการกลับเข้าใช้ทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>4.3 การแก้ไขสัญญาเช่า รวมถึงการทบทวนค่าเช่า หรือการอนุญาต/ให้ความยินยอมแก่ ผู้เช่า หรือการโอนการเป็นผู้ให้เช่า หรือการโอนสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>4.4 การเวนคืนส่วนใดส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>4.5 การกระทำ ละเว้นการกระทำ หรือกระทำการอื่นใดที่เป็นการปลดหนี้ให้แก่ผู้ค้ำประกันทั้งหมด หรือบางส่วน เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้ทำการปลดหนี้เป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>ข้อรับรองของผู้ค้ำประกัน</p>	<p>● ผู้ค้ำประกันต้องไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>- ใช้สิทธิเรียกร้องต่อผู้เช่า ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายล้มละลาย หรือข้อตกลงของผู้เช่า ในเรื่องการเงิน การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหาย เป็นการแข่งขันกับผู้ให้เช่า และหากผู้ค้ำประกันได้รับเงินจำนวนใด ผู้ค้ำประกันจะต้องถือเงินดังกล่าวไว้แทนผู้ให้เช่า</p>

ข้อรับรองของผู้ค้ำประกัน (ต่อ)	<p>- ใช้สิทธิเรียกร้องหรือเข้าร่วมในหลักประกันใดๆ ที่ถือโดยผู้ให้เช่า เพื่อรับประกันความรับผิดของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่ม และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า</p> <p>● ผู้ค้ำประกัน รับประกันและรับรองว่า มิได้ดำเนินการและจะไม่ดำเนินการบังคับหลักประกันที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินของผู้เช่า ที่ผู้เช่ามีความรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า ในกรณีที่มีการบังคับหลักประกันจะต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า</p> <p>● การค้ำประกันนี้ และการชดเชยค่าเสียหาย ถือเป็นหลักประกันเพิ่มเติมที่ผู้ให้เช่าอาจเรียกร้องจากผู้ค้ำประกัน หรือผู้เช่า หรือบุคคลอื่นใด เพื่อความรับผิดในการชำระค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่ม รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า</p>
--------------------------------	--

หมายเหตุ

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

ตารางแสดงรายละเอียดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ระยะเวลาสัญญาเช่า	ค่าเช่ารายปี	
	(ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)	(บาท)*
ห้อง Server 1 และ 2		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£1,415,474	55,332,294
15/02/61 - 14/02/66**	£1,640,922	64,145,282
15/02/66 - 14/02/71	£1,902,278	74,361,949
15/02/71 - 14/02/76	£2,205,262	86,205,899
ห้อง Server 3		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£408,992	15,987,906
15/02/61 - 14/02/66**	£474,134	18,534,372
15/02/66 - 14/02/71	£549,651	21,486,407
15/02/71 - 14/02/76	£637,196	24,908,629

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ

- * อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 39.0910 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)
- ** เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

2.5.4 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บีไอเอส จำกัด (ผู้เช่า)

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

บริษัท บีไอเอส จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2539 โดยเปิดให้บริการการจัดการข้อมูลและจัดเก็บข้อมูลแก่ลูกค้าเรื่อยมา และเป็นผู้เชี่ยวชาญในการให้บริการการจัดการข้อมูลในกรุงลอนดอน (ข้อมูลจากบริษัท บีไอเอส จำกัด) ปัจจุบันบริษัท บีไอเอส จำกัด อยู่ในเครือของกลุ่มบริษัท Six Degrees ที่ให้บริการการจัดการข้อมูลแบบครบวงจร Data-centre co-location, Data Networking, Cloud Computing และบริการการสื่อสารโทรคมนาคม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกรูปแบบโดยลูกค้าของบริษัท บีไอเอส จำกัด นั้นมีความผสมผสานในหลายธุรกิจ โดยตัวอย่างที่ผ่านมา เช่น ธุรกิจการเงิน ธุรกิจสื่อ ธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ/โทรคมนาคม เป็นต้น ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงและไม่ได้พึ่งพาธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่งยิ่งกว่านั้นในปัจจุบันความต้องการในการจัดการข้อมูลนั้นถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี ภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าและหากบริษัท บีไอเอส จำกัด ไม่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการหาผู้เช่ารายใหม่หรือการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของทรัพย์สินนั้นสามารถทำได้เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษ คือมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมเป็นมูลค่าจำนวนมาก ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นภาระของผู้เช่า ผู้เช่าจึงมักทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อความคุ้มค่าในการลงทุนทางธุรกิจ ดังนั้น ความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่านั้นจึงอยู่ในระดับที่ต่ำ

2.5.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้จ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คือ บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทของกลุ่มบริษัท E3 Capital Partners Group จำกัด ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่มีใจจะเช่าพื้นที่ของอาคารโกดัง/คลังสินค้า (ตามรายละเอียดในหัวข้อ 8.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

2.6.1 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท เอพียูเค จำกัด จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) นำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (4) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (5) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- (7) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือการออกตราสารหนี้
- (8) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ 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) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญา
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.6.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับสถาบันการเงิน (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าว มิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และเป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้นี้ตั้งง่ามถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้นี้ดังกล่าวด้วย 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 363,565,930 บาท อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 39.9523 บาท/ ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดคืนในวันที่ครบกำหนด 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. หนี้ทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด 2. ทรัพย์สินหลัก และ 3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	บริษัท เอพียูเค จำกัดจะต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ ตลอด ระยะเวลาของสัญญา 1. อัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักจะต้องไม่เกินร้อยละ 55 (ทั้งนี้จะไม่เกินสัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด) 2. อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 300

ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	<p>บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อม • ไม่ประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลัก • ไม่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นๆ ในหลักประกันการกู้ยืม (เว้นแต่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา) • ไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก หรือให้ผู้อื่นเช่าหรือใช้ทรัพย์สินหลัก • ไม่ขออนุญาตดัดแปลง แก้ไข ทำลายซึ่งอาคารที่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลัก
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	<ul style="list-style-type: none"> • กรณีชำระภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ ค่าธรรมเนียมเท่ากับร้อยละ 15 ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืน • กรณีชำระภายหลัง 12 เดือนแต่ไม่ถึง 24 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ ค่าธรรมเนียมเท่ากับร้อยละ 12 ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืน • กรณีชำระเงินภายหลัง 24 เดือนจากนับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ซึ่งนับรวมถึงการชำระคืนเงินกู้ ณ วันสิ้นสุดสัญญา ค่าธรรมเนียมเท่ากับร้อยละ 1.25 ของมูลค่าประเมินทรัพย์สิน หรือราคาขายกรณีมีการจำหน่ายทรัพย์สิน
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายประเทศอังกฤษ โดยในกรณีที่เกิดข้อพิพาทคู่สัญญาได้ตกลงที่จะดำเนินการทางกฎหมายในศาลที่มีเขตอำนาจของประเทศอังกฤษ

2.6.6 มาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน

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

2.6.7 ขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นของการพิจารณาการกู้ยืมเงิน

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

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

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

(1) การพิจารณาขยายสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินเดิม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายเดิมล่วงหน้าก่อนสัญญาเงินกู้จะครบกำหนดชำระประมาณ 6 เดือน โดยจะเจรจาขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ จากสถาบันการเงินรายเดิม

(2) การติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่ ก่อนสัญญาเงินกู้เดิมจะครบกำหนดชำระประมาณ 6 เดือน ตามขั้นตอนการจัดหาสถาบันการเงินรายใหม่

(3) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้วงเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ จากสถาบันการเงินรายเดิม และสถาบันการเงินรายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเปรียบเทียบข้อตกลงและเงื่อนไขของสถาบันการเงินที่เสนอมาเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยมีปัจจัยหลักที่นำมาพิจารณาเปรียบเทียบดังนี้

- วงเงินกู้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ อัตราส่วนตามที่สำนักงานประกาศกำหนด
- ระยะเวลาของเงินกู้
- อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย
- เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น (ถ้ามี)
- หลักประกันการกู้ยืม

- ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)
- (4) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเลือกกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเจรจาต่อรองข้อตกลงและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินที่ได้รับการคัดเลือกให้ดีที่สุด แล้วนำเสนอต่อทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาและอนุมัติ
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผลการพิจารณาแก่สถาบันการเงินรายเดิมและรายใหม่ และดำเนินการจัดทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าวต่อไป ซึ่งระยะเวลาที่จะแจ้งล่วงหน้าจะคืนเงินกู้หรือจะกู้แบบหมุนเวียนกับสถาบันการเงินเดิม ก่อนที่สัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุด ประมาณ 3 เดือน และเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เป็นไปอย่างราบรื่น
- (6) หากการเจรจากับสถาบันทางการเงินทั้งรายเก่าและรายใหม่ไม่ได้ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์หรือมีแนวโน้มจะไม่ได้ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อมาชำระคืนเงินกู้เดิม ทั้งนี้กองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อ 4.2.2 “ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน”

2.6.8 ประโยชน์จากการกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการกู้ยืมเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมนั้นอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าต้นทุนในส่วนของผู้ลงทุน ซึ่งการกู้ยืมนั้นจะส่งผลทำให้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของผู้ลงทุนต่ำลง ดังนั้น การมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์จากผลตอบแทนที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ยังมีวงเงินกู้ยืมเหลือสำหรับใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต จะสามารถช่วยให้กองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ 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 2561 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ

359,641,972

359,641,972

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (รอสรุปรูปข้อมูลอัปเดต)

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรป

เศรษฐกิจในสหภาพยุโรปและเขตยูโรยังคงถูกมองว่าในปี 2563 นั้นมีแนวโน้มทรงตัว และเติบโตเล็กน้อยตามเดิม โดยภาพรวมของเขตยูโรในช่วงที่ผ่านมา ถือว่าเป็นระยะเวลาที่มีการเติบโตต่อเนื่องยาวนานที่สุดนับตั้งแต่มีการรวมกลุ่มประเทศยุโรปในปี 2542

รายงานคาดการณ์ระบุว่าตัวเลข GDP ของสหภาพยุโรปสำหรับปี 2563 และ 2564 จะคงตัวอยู่ในอัตราประมาณ 1.2% ในขณะที่ตัวเลขอัตราการเติบโตของสหภาพยุโรปในภาพรวมสำหรับปี 2563 และ 2564 จะมีอัตราประมาณ 1.4% ซึ่งปรับลดลงเล็กน้อยจากตัวเลขปี 2562 ที่ผ่านมามี 1.5% สำหรับตัวเลขอัตราเงินเฟ้อปี 2563 และ 2564 นั้นถูกปรับขึ้นเป็น 1.3% และ 1.4% ตามลำดับ ซึ่งเป็นการปรับขึ้นปีละ 0.1% จากปี 2562 ด้วยมุมมองว่าค่าแรงที่สูงขึ้นนั้นจะส่งผลต่อมายังราคาสินค้าและบริการ รวมถึงสมมติฐานที่คาดการณ์ว่าราคาน้ำมันจะสูงขึ้น

อย่างไรก็ดี แม้ในช่วงที่ผ่านมาอาจมีปัจจัยเสี่ยงในด้านลบบางอย่างเบาบางไป แต่ยังคงมีปัจจัยลบใหม่ ๆ เกิดขึ้นมา ทำให้ในภาพรวมปัจจัยเสี่ยงในทางลบยังคงมีน้ำหนักมากอยู่ กล่าวคือ แม้การเจรจาทางการค้าในเฟสแรกระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีนจะช่วยลดความเสี่ยงในด้านลบบางส่วน แต่ความไม่ชัดเจนในข้อสรุปยังทำให้มีความไม่แน่นอนและยังสร้างความกังวลต่อภาคธุรกิจอยู่พอสมควร นอกจากนั้น สถานการณ์ตึงเครียดในแถบตะวันออกกลางอาจเป็นอีกหนึ่งปัจจัยความขัดแย้งที่เป็นความเสี่ยง เช่นเดียวกับการขอลถอนตัวออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักร ซึ่งแม้จะมีการดำเนินการตามขั้นตอนขอลถอนตัวแล้ว แต่ยังคงไม่มีข้อสรุปในนโยบายการค้าและความสัมพันธ์ระหว่างกันในอนาคตที่ชัดเจน จึงทำให้ความไม่แน่นอนที่เป็นปัจจัยเสี่ยงยังคงอยู่ และอีกปัจจัยสำคัญคือกรณีการระบาดของ Corona virus ซึ่งหากมีการระบาดที่ยืดเยื้อยาวนานจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสถานะการเงินของโลกได้

ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ได้รวบรวมข้อมูลถึงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2563 ทำให้ข้อมูลเหตุการณ์และผลกระทบที่เกี่ยวข้องอาจไม่ครอบคลุมถึงเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นหลังจากนั้น แต่จากการให้ข้อมูลเพิ่มเติมในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563 ของกรรมาธิการทางด้านเศรษฐกิจ ยังคงยืนยันมุมมองข้างต้นและยังไม่มีข้อมูลเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม และแนะนำให้ติดตามรายงานฉบับต่อไปในช่วงเดือนพฤษภาคม

(European Commission : Winter 2020 Economic Forecast)

3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร

ในไตรมาสที่ 4 อัตราการขยายตัวของ GDP รายไตรมาสอยู่ในระดับคงตัว ซึ่งในภาพรวมของทั้งปี 2562 อัตราการขยายตัวของ GDP นั้นค่อนข้างชะลอตัวเปรียบเทียบกับหลายปีที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ซบเซา ผลผลิตจากภาคบริการ เช่น โรงแรม ร้านอาหาร ซึ่งนับเป็นประมาณ 80% ของเศรษฐกิจสหราชอาณาจักรนั้นยังคงซบเซา โดยมีอัตราเติบโตเพียง 0.1% เป็นอัตราที่น้อยที่สุดนับตั้งแต่กลางปี 2559

การชะลอตัวทั้งในสหราชอาณาจักรและในต่างประเทศนั้นเห็นได้ค่อนข้างชัดเจนจากภาคการผลิต ความไม่แน่นอนต่อมุมมองเศรษฐกิจนั้นเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา ซึ่งหนึ่งประเด็นที่เกี่ยวข้องคือกรณี Brexit ความไม่แน่นอนดังกล่าวส่งผลกระทบต่ออย่างมากต่อการพิจารณาการลงทุนของภาคธุรกิจ บริษัทชั้นนำพิจารณาชะลอการลงทุนหรือการใช้จ่ายของบริษัทออกไป เนื่องจากต้องการรอความชัดเจนของข้อตกลงทางการค้าที่จะเกิดขึ้นก่อน อย่างไรก็ตาม ความกังวลในเรื่องความไม่แน่นอนดังกล่าวมีทิศทางลดลงเล็กน้อยในเดือนพฤศจิกายนต่อเนื่องไปยังเดือนธันวาคมที่มีการเลือกตั้ง ดังจะเห็นได้จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินปอนด์สเตอร์ลิงที่แข็งแกร่งขึ้น แต่นโยบายเศรษฐกิจซึ่งเป็นปัจจัยภายในของประเทศ รวมทั้งความเสี่ยงในมาตรการทางการค้าระหว่างสหราชอาณาจักรและสหภาพยุโรปยังคงเป็นความเสี่ยงที่ยังคงเป็นปัจจัยกดดันการขยายตัวของเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร

(Bank of England : The economic outlook; The Guardian : UK GDP: British economy stalls amid political uncertainty)

3.3 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักร

ในอดีตสหราชอาณาจักรนั้นมีค่าเฉลี่ยส่วนแบ่งตลาดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับ 13% มาอย่างยาวนาน และมีทิศทางการเคลื่อนไหวตามภาพรวมของการลงทุนทั่วโลก จนกระทั่งการทำประชามติเพื่อขอถอนตัวออกจากสหภาพยุโรปในปี 2559 ซึ่งส่งผลให้มูลค่าการลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักรลดลงอย่างมาก หลังจากนั้นมาสถิติมูลค่าการลงทุนได้มีการปรับเพิ่มขึ้นลดลงหลายครั้งตามความคาดหวังที่จะเห็นกระบวนการถอนตัวที่ราบรื่น ซึ่งความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้นล่าสุดสร้างความกังวลและกดดันมูลค่าการลงทุนในสหราชอาณาจักรอย่างมีนัยสำคัญอีกครั้ง

อย่างไรก็ดี จากการประเมินเปรียบเทียบกับสมมติฐานกรณีไม่มีเหตุการณ์การทำประชามติเกิดขึ้นนั้น ผลวิเคราะห์ประเมินว่ามูลค่าการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์อาจสูญหายไปกว่า 90,000 ล้านยูโรตลอดสามปีที่ผ่านมา นอกจากนั้น อัตราผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนในอาคารสำนักงานเกรดดีในสหราชอาณาจักรไม่เปลี่ยนแปลงมากในช่วงสี่ปีที่ผ่านมา ในขณะที่การลงทุนในกลุ่มยูโรโซนนั้นผลตอบแทนลดลงไปกว่า 2% แสดงให้เห็นว่ามูลค่าการซื้อขายในสหราชอาณาจักรมีการปรับลดลงค่อนข้างมาก ด้วยสาเหตุข้างต้นทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ในสหราชอาณาจักรนั้นอยู่ในสภาวะที่พร้อมจะกลับมาฟื้นตัวหากกระบวนการ Brexit เสร็จสิ้นลง โดยเฉพาะจากความสนใจของนักลงทุนต่างชาติที่มีความได้เปรียบจากอัตราแลกเปลี่ยนปอนด์สเตอร์ลิงที่อ่อนค่าลง ดังนั้น นี่อาจเป็นโอกาสครั้งหนึ่งในชีวิตของนักลงทุนที่มีความสนใจลงทุนในระยะยาวที่จะมองหาโอกาสในการเข้าซื้อทรัพย์สินในประเทศที่มีเศรษฐกิจใหญ่ที่สุดเป็นอันดับห้าของโลก

(CBRE : Brexit: a blessing in disguise for the UK's Real Estate Market?)

3.4 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า

ภาพรวมตลาดศูนย์ข้อมูลแบบ colocation ในสหราชอาณาจักรถูกคาดการณ์ว่าจะยังขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากความตื่นตัวในเรื่องความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลซึ่งทำให้มีการประกาศใช้กฎหมายควบคุมใหม่ ๆ เช่น GDPR

รวมทั้งโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบโทรคมนาคมของประเทศที่มีการพัฒนามากขึ้น อีกหนึ่งปัจจัยส่งเสริมคือการเข้าถึงข้อมูลและการกู้ข้อมูลฉุกเฉินได้อย่างรวดเร็วหากมีศูนย์ข้อมูลหรือมีผู้ให้บริการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง

(Orion Market Research : UK Data Center Colocation Market Size, Share & Trends Analysis Report by Solution Type (Retail Colocation and Wholesale Colocation) and by Verticals (BFSI, IT & Telecom, Healthcare, Government & Defense, and Others) and Forecast, 2019-2025)

ภาคอุปสงค์

การเช่าหรือใช้บริการศูนย์ข้อมูลในทวีปยุโรปโดยเฉพาะกลุ่มตลาดหลัก (FLAP: Frankfurt, London, Amsterdam, Paris) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 มีเพิ่มขึ้นสูงถึง 57 เมกะวัตต์ ทำให้ในครึ่งปีแรกมีอัตราการเช่าใช้เพิ่มรวมเป็น 98 เมกะวัตต์ ซึ่งเกือบครึ่งหนึ่งนั้นเกิดขึ้นในเมืองแฟรงก์เฟิร์ต หนึ่งในรายการที่สำคัญคือการปล่อยเช่าพื้นที่ล่วงหน้าในศูนย์ข้อมูลใหม่ล่าสุดของ Global Switch ที่ตั้งอยู่ทางเหนือของเมืองแฟรงก์เฟิร์ต และเมืองอัมสเตอร์ดัมได้แสดงให้เห็นถึงตัวเลขที่แข็งแกร่งในไตรมาส 2 เช่นเดียวกัน โดยที่กว่า 72% ของรายการที่เกิดขึ้นเป็นของศูนย์ข้อมูลในระดับ Hyperscale

ลอนดอนเป็นเพียงแห่งเดียวที่มีอัตราการเช่าใช้พื้นที่น้อยกว่า 15 เมกะวัตต์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 อย่างไรก็ตาม ลอนดอนยังคงเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดของยุโรป ซึ่งการชะลอตัวที่เกิดขึ้นนี้อาจเป็นผลมาจากที่ในปี 2561 นั้นที่มีการเช่าใช้พื้นที่สูงเป็นประวัติการณ์ถึงกว่า 77 เมกะวัตต์ จึงอาจไม่แปลกนักที่ในต้นปี 2562 จะมีการชะลอตัวลงบ้าง

ในภาพรวม ผลการดำเนินงานของกลุ่มตลาด FLAP ในครึ่งปีแรกของปี 2562 ยังคงแข็งแกร่งกว่าคาดการณ์

กลุ่มธุรกิจการให้บริการ Cloud ยังคงเป็นกลุ่มหลักที่มีอิทธิพลต่ออุตสาหกรรม Data Centre ซึ่งมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว สอดคล้องกับการเติบโตของยุคดิจิทัลและการติดต่อเชื่อมต่อที่เข้ามาอิทธิพลในชีวิตประจำวันของคนมากยิ่งขึ้น

(CBRE Research, Q2 2019; JLL Valuation Report, September 2019)

ภาคอุปทาน

ภาพรวมของอุปทานในตลาดหลักของยุโรป (FLAP) นั้นเพิ่มขึ้น 102 เมกะวัตต์ในครึ่งปีแรกของปี 2562 ซึ่งคาดการณ์ว่าจะมีการเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 191 เมกะวัตต์ในช่วงครึ่งปีหลัง อย่างไรก็ตาม จากภาพรวมของศูนย์ข้อมูลแบบ colocation ทั้งหมดนั้นมีเพียง 3% ที่มีกำลังรองรับสูงกว่า 10 เมกะวัตต์ ดังนั้นผู้พัฒนาและผู้ให้บริการที่ต้องการสร้างศูนย์ใหม่ต้องเร่งทำงานแข่งกับเวลาเพื่อแย่งชิงฐานลูกค้าให้รวดเร็ว ซึ่งปัจจัยหลักด้านสำคัญที่มีผลต่อการปล่อยเช่านั้นประกอบไปด้วยทำเลที่ตั้ง ขนาดของศูนย์ ความเร็วในการส่งมอบพื้นที่ และต้นทุนในการก่อสร้าง ในขณะที่บางพื้นที่นั้นอาจไม่มีพื้นที่ใหม่ ๆ ให้ก่อสร้างหรือมีกำลังไฟฟ้าที่จะรองรับเพิ่มเติมได้ ทำให้ผู้พัฒนาจำเป็นต้องมองหาพื้นที่อื่นในการสร้างศูนย์ข้อมูลเพื่อมาแข่งขันแทน พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกของลอนดอนเป็นอีกแห่งที่ผู้พัฒนาพื้นที่เริ่มให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ซึ่งการที่ไม่มีพื้นที่ใหม่ ๆ รองรับได้ทันที่นั้นทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ colocation ปรับขึ้นพอสมควร อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงมีความระมัดระวังที่จะไม่ให้เกิดอุปทานส่วนเกิน เพื่อไม่ให้เกิดการเสียสมดุลไปถึงราคาค่าเช่า

(CBRE Research, Q2 2019; JLL Valuation Report, September 2019)

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ปล่อยเช่าเหมาพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว คือ บริษัท บีไอเอส จำกัด จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์มาจากผู้เช่ารายเดียว กองทรัสต์จึงเกิดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว หากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด (รับโอนหน้าที่และความรับผิดชอบจากบริษัท E3 Management จำกัด โดยทีมงานและบุคลากรประสานงานทั้งหมดเป็นคนเดิม) ซึ่งเป็นผู้ชำนาญและเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ (รายละเอียดบริษัท E3 Ops (UK) จำกัด ระบุในหัวข้อ 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 2562 คงเหลือประมาณ 13 ปี 2 เดือน) โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) (ครั้งเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ

กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาเช่าใหม่กับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจลดลง และทำให้กองทรัสต์อาจได้รับค่าเช่า ไม่เป็นไปตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานตามปกติของธุรกิจศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษ คือ มีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งที่เป็นอุปกรณ์หลักและส่วนควบ รวมการลงทุนทั้งหมดดังกล่าวและในทรัพย์สินอื่นที่จะปรับปรุงเพิ่มเติมถือเป็นมูลค่าสูงมากเพื่อใช้เป็นศูนย์ข้อมูลที่รองรับกับความต้องการของลูกค้าหลากหลายธุรกิจ ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมาเป็นภาระค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและไม่มีการต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าจะสามารถเคลื่อนย้ายอุปกรณ์ออกได้เฉพาะในส่วนที่เป็นอุปกรณ์ที่ไม่ติดตรึงกับอาคารเท่านั้น ส่วนงานพัฒนาพื้นที่ อุปกรณ์ที่ติดตรึงแน่น และงานระบบเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ดังนั้น จากการใช้เงินลงทุนจำนวนมากดังกล่าวของผู้เช่า ผู้เช่าจึงมักทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อที่จะเป็นการได้รับความมั่นใจในฝั่งผู้เช่าเองว่าจะสามารถใช้ทรัพย์สินในระยะเวลายาวนานเพียงพอกับที่ผู้เช่าลงทุนไป และไม่ย้ายสถานที่ประกอบการบ่อยครั้งเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าว ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า ด้วยลักษณะธุรกิจศูนย์ข้อมูลที่ต้องดำเนินงานด้วยการให้บริการอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา การที่จะเปลี่ยนทำเลที่ตั้งของศูนย์ข้อมูลจะต้องมีการวางแผนอย่างรัดกุมและมีศูนย์สำรองล่วงหน้าที่ดี และต้องมั่นใจได้ว่าการย้ายสถานที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายกับข้อมูลที่มีผู้เก็บสำรองไว้กับศูนย์ข้อมูล ปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อการเป็นศูนย์ข้อมูลที่สูง เป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าต้องพิจารณาอย่างหนักในการจะตัดสินใจที่จะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

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

4.1.3 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจกองทรัสต์

ความเสี่ยงประเภทหนึ่งที่กองทรัสต์จะต้องประสบเมื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สิน คือ ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจที่กองทรัสต์ดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อันอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ ลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโกดัง/คลังสินค้า ที่ดำเนินธุรกิจโดยการปล่อยเช่าพื้นที่ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะสมกับลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมขนาดเบาและพาณิชย์ และเป็นที่ตั้งของนิคม

อุตสาหกรรมหลายแห่ง ทำให้ที่ตั้งดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและพาณิชย์เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ ศูนย์กลางกรุงลอนดอน การเดินทางมายังศูนย์ข้อมูลสะดวกและรวดเร็ว อีกทั้งที่ตั้งของทรัพย์สินนี้ยังอยู่ในบริเวณที่มีระบบ ป้องกันน้ำท่วมและอยู่เหนือ Thames Barrier ซึ่งสามารถป้องกัน Storm Surge ได้ โดยตั้งแต่ทรัพย์สินได้รับการปรับปรุงเป็น ศูนย์ข้อมูล ในปี พ.ศ. 2551 ทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่เคยประสบกับสถานการณ์น้ำท่วม

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ท่าเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญของการประกอบธุรกิจคลังสินค้าโดยเฉพาะธุรกิจศูนย์ข้อมูล ความ แข็งแกร่งด้านท่าเลที่ตั้งจึงช่วยลดความเสี่ยงด้านคู่แข่งทางการค้าได้ในระดับหนึ่ง

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) ทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์นั้นพึ่งพิง จากทรัพย์สินเพียงแห่งเดียว ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาผลประโยชน์ หากทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าด้วยศักยภาพของทรัพย์สิน กอปรกับท่าเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่อยู่ในโซน อุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม รวมถึงการมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 - 2576 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คงเหลือประมาณ 13 ปี 2 เดือน) และแม้ว่าเมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจ ใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน แต่การบอก เลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึง วันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว ซึ่งปัจจัยดังกล่าว จะช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาผลประโยชน์ได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจาก กองทรัสต์มีระยะเวลาที่ยาวนานพอที่จะหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยทรัพย์สินที่พร้อมในการปล่อยเช่า นอกจากนี้ ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อช่วยกระจายความ เสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน วัฏโครงการ

4.2.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญ คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินต่างประเทศ โดยมียอดเงินกู้จำนวน 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิง อังกฤษ ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และการลดลงของ มูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมและก่อภาระผูกพันได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม เว้นแต่การ เกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากในปีที่ครบกำหนดสัญญาเงินกู้ มูลค่าสินทรัพย์รวมของ

กองทรัสต์ลดลง ซึ่งอาจเกิดจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลง ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากระดับของการกู้ยืมที่อาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งทำให้ระดับการกู้ยืมครั้งถัดไปของการต่ออายุสัญญาเงินกู้เดิมหรือทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ต่ำกว่าสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้มีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและมูลค่าการประเมินทรัพย์สินในแต่ละครั้ง โดยจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน เพื่อพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระดับความสามารถของการกู้ยืมเงินก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน หากเห็นว่ามูลค่าประเมินลดลงและทำให้ระดับการกู้ยืมเงินอาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับสถาบันการเงินเดิมหรือสถาบันการเงินใหม่ เพื่อดำเนินการปรับระดับเงินกู้ให้เป็นไปตามที่ประกาศกำหนด และดำเนินการเตรียมจ่ายชำระเงินต้นของเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด โดยนำเงินมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม 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 โดยจะมีกระบวนการพิจารณาทางเลือกจากการติดต่อกับสถาบันการเงินที่มีสัญญาเงินกู้ยืมปัจจุบันเพื่อขอต่อสัญญาเงินกู้ หรือขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมทั้งเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ในขณะเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อกับสถาบันการเงินรายใหม่ เพื่อขอเงื่อนไขการรีไฟแนนซ์เปรียบเทียบกัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในขนาดของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถ refinancing ได้ อันเนื่องจากไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ยืมฉบับใหม่ที่ตีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ยืมฉบับเดิม หรือมี

ข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาทำการจัดอันดับเครดิตของกองทรัสต์ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือพิจารณาหานักลงทุนที่สนใจในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เหมาะสมต่อไป

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

4.2.3 ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ายิ่งขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

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

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสมอยู่เสมอ เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากใช้งบประมาณที่ไม่สูงนัก

ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์ โดยในระหว่างปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว เห็นว่า สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินไม่มีความจำเป็นที่จะได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ เนื่องจากสภาพทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี ทันสมัย มีการปรับปรุงระบบและอุปกรณ์บางส่วนเป็นมาตรฐานระดับ Tier III ทั้งหมดในช่วงปี 2560 และมีการเปลี่ยนอุปกรณ์ต่าง ๆ ตามรอบอายุการใช้งานตามที่ได้รับการสำรวจ ซึ่งล่าสุดในปีที่ผ่านมา มีอุปกรณ์งานระบบปรับอากาศบางส่วนที่ได้มีการเปลี่ยนชุดใหม่

4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่คุ้มผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งปัจจุบันได้เป็นไปตามข้อกำหนดของ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งมีทรัสต์ และ UBS PREM F เป็นผู้รับผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) การประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Loss of Rent) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Property Owners Liability) เฉพาะในส่วนความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเกิดจากทรัพย์สินทั้งหมดที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอพียูเค จำกัด รวมถึงการประกันความรับผิดของนายจ้างต่อลูกจ้าง (Employer's Liability)

อย่างไรก็ตาม อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ปัจจุบันมีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยครอบคลุมกับต้นทุนการก่อสร้างทดแทนทรัพย์สินในกรณีที่เกิดความเสียหาย โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาประเมินวิธีต้นทุนทดแทนของผู้ประเมินและมูลค่าทุนประกันที่จัดทำในอดีต ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการทำประกันภัยตามทุนประกันภัยดังกล่าวรวมถึงการประกันภัยบุคคลภายนอกได้มีมูลค่าเพียงพอและเหมาะสมแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้การจัดหาประกันภัยเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์

4.2.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

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

ปัจจุบัน บริษัท เอพียูเค จำกัด มีรายได้ เป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการดำเนินการสุทธิ รวมถึง ค่าบริหารจัดการบริษัท ค่าดอกเบี้ยจ่าย ฯลฯ และเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ล้วนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษเช่นกัน จึงเป็นการจัดการความเสี่ยงโดยธรรมชาติ (Natural Hedge) ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ รายได้ที่เกิดขึ้นในต่างประเทศนั้นภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ต่างประเทศแล้วกองทรัสต์ก็จะได้รับผลตอบแทนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และในปี 2562 ที่ผ่านมา ประเทศสหราชอาณาจักรยังอยู่ระหว่างกระบวนการขอแยกออกจากสหภาพยุโรป (Brexit) ส่งผลให้สภาวะเศรษฐกิจอยู่ในภาวะชะลอตัว ส่งผลให้มีการอ่อนค่าของเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และยังคงมีความผันผวนต่อเนื่องในระหว่างที่ยังคงอยู่ในกระบวนการนี้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินในการจ่ายผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์เป็นสกุลเงินบาท และมีผลกระทบต่อการวัดมูลค่าเงินลงทุน การบันทึกยอดขาดทุนสะสมทางบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปเงินปันผลถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามปกติ รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและอัตราผลตอบแทนในรูปเงินบาทที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนรายได้จากเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสภาพการณ์ในขณะนั้น โดยมีฝ่ายตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นที่ปรึกษาและช่วยบริหารจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้ที่จะนำกลับเข้ากองทรัสต์ในสัดส่วนที่เหมาะสมตามแต่กรณี เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งแม้ว่านโยบายป้องกันความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้จากเงินปันผลได้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่ครอบคลุมถึงเงินลงทุน รวมทั้งแนวทางสรุปของ Brexit ยังไม่มีความชัดเจน จึงยังคงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคงเหลืออยู่อย่างไรก็ดี นโยบายการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของกองทรัสต์ จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

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 หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการใช้พื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าเช่าพื้นที่ ที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่าราย

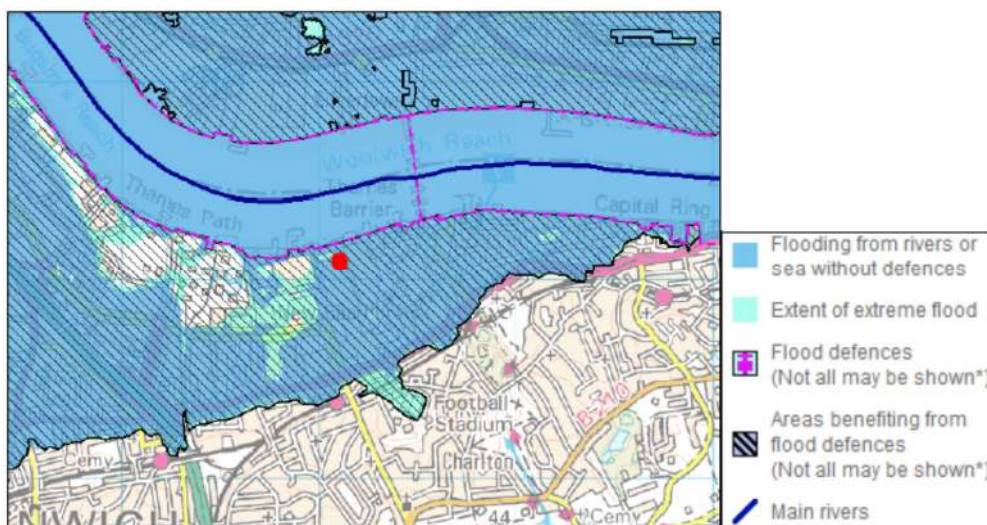
ใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม

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

4.3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ซึ่งการเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างประเมินค่าไม่ได้

แผนภาพแสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแนวน้ำ



หมายเหตุ: ภาพอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย Cushman&Wakefield

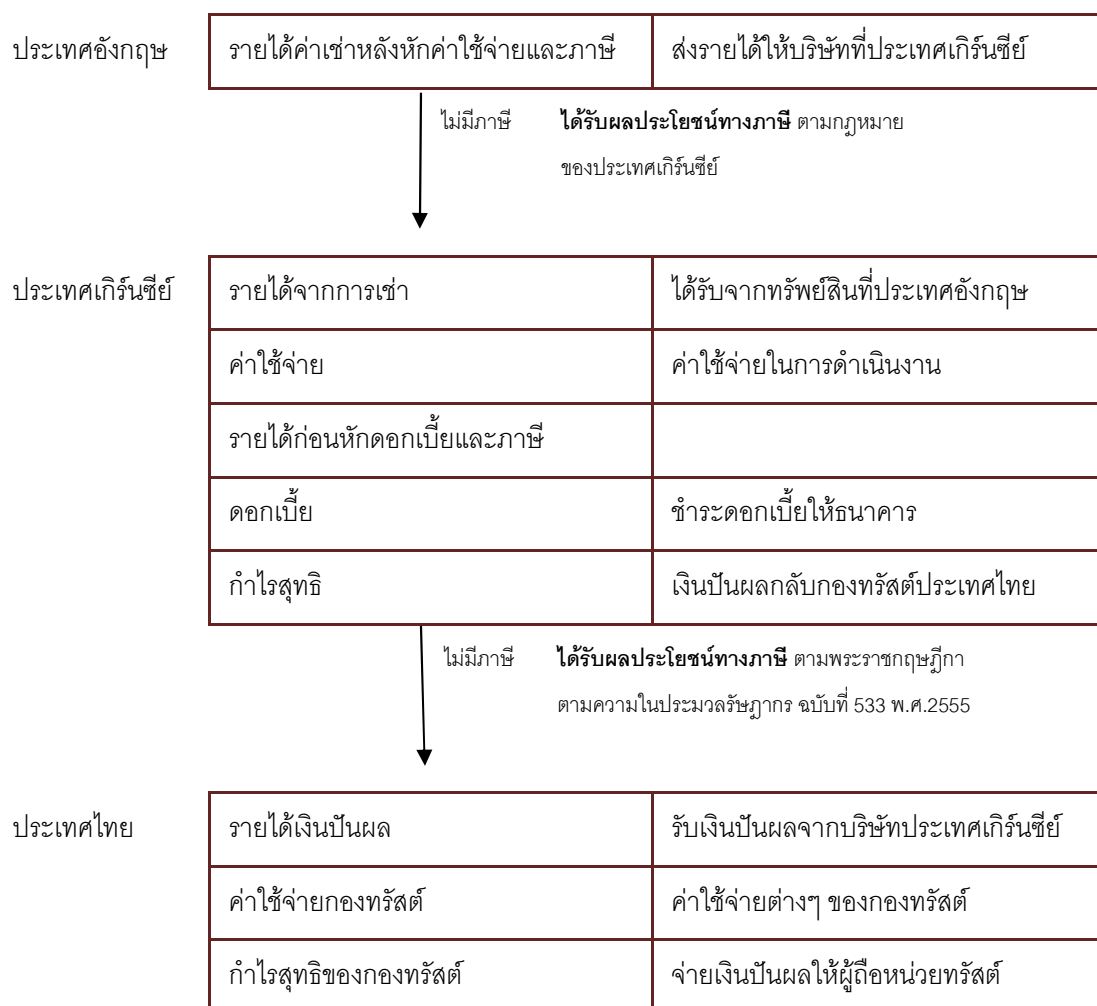
จากภาพด้านบน แม้ทรัพย์สินจะตั้งอยู่ใกล้กับแม่น้ำ Thames และบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวถูกกำหนดเป็น “พื้นที่น้ำท่วมกรณีที่มีภัยพิบัติร้ายแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้” (ซึ่งหมายถึง พื้นที่ประเภทที่มีโอกาสหรือความเป็นไปได้ในการเกิดอุทกภัย แต่อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ เนื่องจากได้รับประโยชน์จากระบบป้องกันอุทกภัย) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากอุทกภัย แต่อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินได้รับการดูแลและบริหารจัดการจากภาครัฐ โดยมีที่กันป้องกันพายุ (Storm Surge) และตั้งแต่ทรัพย์สินนี้ได้รับการปรับปรุงเป็นศูนย์ข้อมูล ในปี พ.ศ. 2551 บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เคย

ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์เกิดอุทกภัย อย่างไรก็ตาม ก็ได้เป็นการรับรองว่าเหตุการณ์อุทกภัยจะไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคต ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะควบคุมให้มีการทำประกันภัยในทุนประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ สำหรับทรัพย์สิน ได้แก่ ประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) อย่างเหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ตลอดเวลา

4.3.4 ความเสี่ยงด้านภาษี

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

แผนภาพการดำเนินงานและผลประโยชน์ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ แสดงได้ดังนี้



จากแผนภาพข้างต้น แสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินงานของ บริษัท เอพียูเค จำกัด จะได้รับผลประโยชน์ทางภาษี ระหว่างประเทศอังกฤษและประเทศเกิร์นซีย์ ประเทศเกิร์นซีย์และประเทศไทย แต่อาจมีค่าธรรมเนียม

การโอนเงินและค่าธรรมเนียมอื่นๆ (ถ้ามี) จากการทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงิน ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นค่าธรรมเนียมปกติของการทำธุรกรรมทางการเงิน ทั้งนี้ ตามกฎหมายประเทศเกิร์นซีย์นั้นไม่มีข้อจำกัดในการนำเงินออกนอกประเทศ อย่างไรก็ตาม เมื่อกองทรัสต์จ่ายผลตอบแทนให้แก่นักลงทุน ยังคงมีภาระภาษีตามกฎหมายประเทศไทย

อนึ่ง ในอนาคตกองทรัสต์อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการดำเนินงาน ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.3.5 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่

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

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

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

4.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

4.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทประเมินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สภาพะทางการเศรษฐกิจ ภาวะตลาด ความสามารถในการแข่งขัน สภาพของทรัพย์สินทำเลที่ตั้ง และความแข็งแกร่งทางการเงิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์ที่เป็นข้อสมมติฐานตามการประเมินอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่

คาดการณ์ ดังนั้น ในอนาคต หากกองทุนจะต้องขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุน ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้น อาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทุนได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้

4.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทุน และอาจมีได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่แตกต่างจากราคาเสนอขายในครั้งนี้ อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทุน รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่นักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์กับผลการดำเนินงานจริงของกองทุน
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจและสถานะตลาดหลักทรัพย์
- มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ของกองทุน
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งหลักทรัพย์ที่มีอยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างจำนวนผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ ที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ
- การที่กองทุนอาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของสถานะตลาดหลักทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทุนมีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน รวมถึงเป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ หากกองทุนไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทุนก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

4.4.5 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือมาตรฐานบัญชีในประเทศที่กองทรัสต์ไปลงทุนหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

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

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

4.4.6 ความเสี่ยงจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

ภายใต้การดำเนินธุรกิจของบริษัท เอพียูเค จำกัด ในปัจจุบันบริษัทมีการทำนิติกรรมสัญญาจำแนกได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

- กลุ่มที่ 1 สัญญาทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของบริษัท
- กลุ่มที่ 2 สัญญาทางการค้าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินของบริษัท
- กลุ่มที่ 3 สัญญาทางการค้าที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินและสัญญาเช่า

นิติกรรมสัญญาดังกล่าวเป็นธุรกรรมมีลักษณะปกติ ไม่มีโครงสร้างซับซ้อน และเป็นไปตามหลักการทั่วไปของธุรกรรมแต่ละประเภท โดยคู่สัญญาดังกล่าวไม่น่ากฎหมายของประเทศอังกฤษและกฎหมายของประเทศสิงคโปร์มาใช้บังคับ ทั้งนี้ ประเทศ

อังกฤษและประเทศสิงคโปร์ใช้ระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ (Common Law) ซึ่งมักจะไม่มี การตรากฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษร แต่จะนำแนวคำพิพากษามาปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเป็นรายกรณี (Case Law) ดังนั้น ความเสี่ยงของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือแนวคำพิพากษาที่จะกระทบนิติกรรมสัญญาที่เป็นไปตามหลักการทั่วไปจึงเป็นไปได้น้อย สำหรับการเลือกว่านิติกรรมสัญญาใดจะใช้กฎหมายอังกฤษหรือกฎหมายสิงคโปร์นั้น สัญญากลุ่มที่ 1 และสัญญากลุ่มที่ 2 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและบุคคลซึ่งอยู่ในประเทศอังกฤษ คู่สัญญาจึงเลือกใช้กฎหมายอังกฤษบังคับกับสัญญาดังกล่าว ในขณะที่สัญญากลุ่มที่ 3 คู่สัญญาเป็นนิติบุคคลจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเทศเกิร์นซีย์และฮ่องกง และทำสัญญาเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ที่ประเทศอังกฤษ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาจึงตกลงให้นำกฎหมายของประเทศสิงคโปร์มาใช้ ซึ่งเป็นประเทศที่ได้รับการยอมรับทางด้านการค้าการลงทุนและมีกฎหมายใกล้เคียงกับกฎหมายของประเทศไทย ดังนั้น กฎหมายที่ใช้ในแต่ละสัญญาจึงสามารถใช้บังคับต่อคู่สัญญาและทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย

5. **ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**

ไม่มี

6. **ข้อมูลสำคัญอื่น**

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

จำนวนเงินทุนของโครงการ	: 848,250,000.00	บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	: 97,500,000.00	หน่วยทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	: 8.7000	บาท
ราคาเสนอขายครั้งแรกต่อหน่วยทรัสต์	: 10.0000	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	: 7.5216	บาท
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)		

การลดทุน

ลดทุน ครั้งที่	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินลดทุน	จำนวนเงินลดทุน (บาท/หน่วย)
1	20 กันยายน 2559	4 ตุลาคม 2559	0.2000
2	4 เมษายน 2560	24 เมษายน 2560	0.1750
3	22 พฤศจิกายน 2560	13 ธันวาคม 2560	0.1750
4	23 พฤษภาคม 2561	11 มิถุนายน 2561	0.2000
5	11 มกราคม 2562	25 มกราคม 2562	0.1700
6	29 พฤษภาคม 2562	13 มิถุนายน 2562	0.205
7	7 มกราคม 2563	21 มกราคม 2563	0.175

ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2562	: 2.92	บาท
ราคาสูงสุด (1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2562)	: 6.65	บาท
ราคาต่ำสุด (1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2562)	: 3.52	บาท
มูลค่าตามราคาตลาด (30 ธันวาคม 2562)	: 284,70,000.00	บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	: 85,390.29	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	: 733,357,329.00	บาท

7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ที่ปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ 7 มกราคม 2563 มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวน หน่วยทรัสต์	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	15,000,000	15.38
2	กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ดิวิเดน ฟันด์	7,303,900	7.49
3	นางลักษณีย์ สารสาส	5,000,000	5.13
4	นางสุธี สิริสิทธิโชติ	3,800,000	3.90
5	กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	3,192,300	3.27
6	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี ไฮ-ดิวิเดนด ฟันด์	3,006,200	3.08
7	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	3,000,000	3.08
8	นางปราณี เจริญโชค	2,650,600	2.72
9	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เอ็มเอฟซี มาสเตอร์ ฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	2,295,900	2.35
10	นายเอก นานา	2,000,000	2.05

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าหนึ่ง (1) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

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

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
3. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลา

ดังต่อไปนี้

(1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

(2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

(1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

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

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ที่ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.3.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

กองทรัสต์ยังไม่มีประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ยังคงมีรายการขาดทุนสะสมระหว่างรอบบัญชีจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

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

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น G และ ชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001371
โทรศัพท์	:	0-2649-2000
โทรสาร	:	0-2649-2108
ทุนจดทะเบียน	:	180,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	125,615,708.00 บาท

8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)*	31,357,850	24.96
2	ธนาคารออมสิน	31,332,781	24.94
3	กระทรวงการคลัง	20,000,000	15.92
4	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	3,922,000	3.12
5	บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด(มหาชน) โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน)	3,598,800	2.87%
6	นายประทีป สุขมงคลกุล	3,020,315	2.40%
7	MISS JUI-TING CHANG	1,644,900	1.31%
8	บริษัท เสรณี โฮลดิ้งส์ จำกัด	1,459,330	1.16%
9	นายเฟิม หงสนันท์	1,188,200	0.95%
10	นายสอง วัชรศรีโรจน์	1,100,000	0.88%

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

*ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายสดาจุฑ เตชะอุบล	604,490,326	13.94
2	นายพิจิตต์ วิริยะเมตตากุล	445,410,000	10.27
3	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	262,709,026	6.06
4	นายสำเริง มนูญผล	233,510,722	5.38
5	นายทอมมี เตชะอุบล	215,617,414	4.97
6	นายเบน เตชะอุบล	215,435,554	4.97
7	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	199,067,100	4.59
8	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	153,061,800	3.53
9	นางสาวอัจริมา ภาคานาม	120,000,000	2.77
10	STATE STREET BANK EUROPE LIMITED	89,265,200	2.06

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

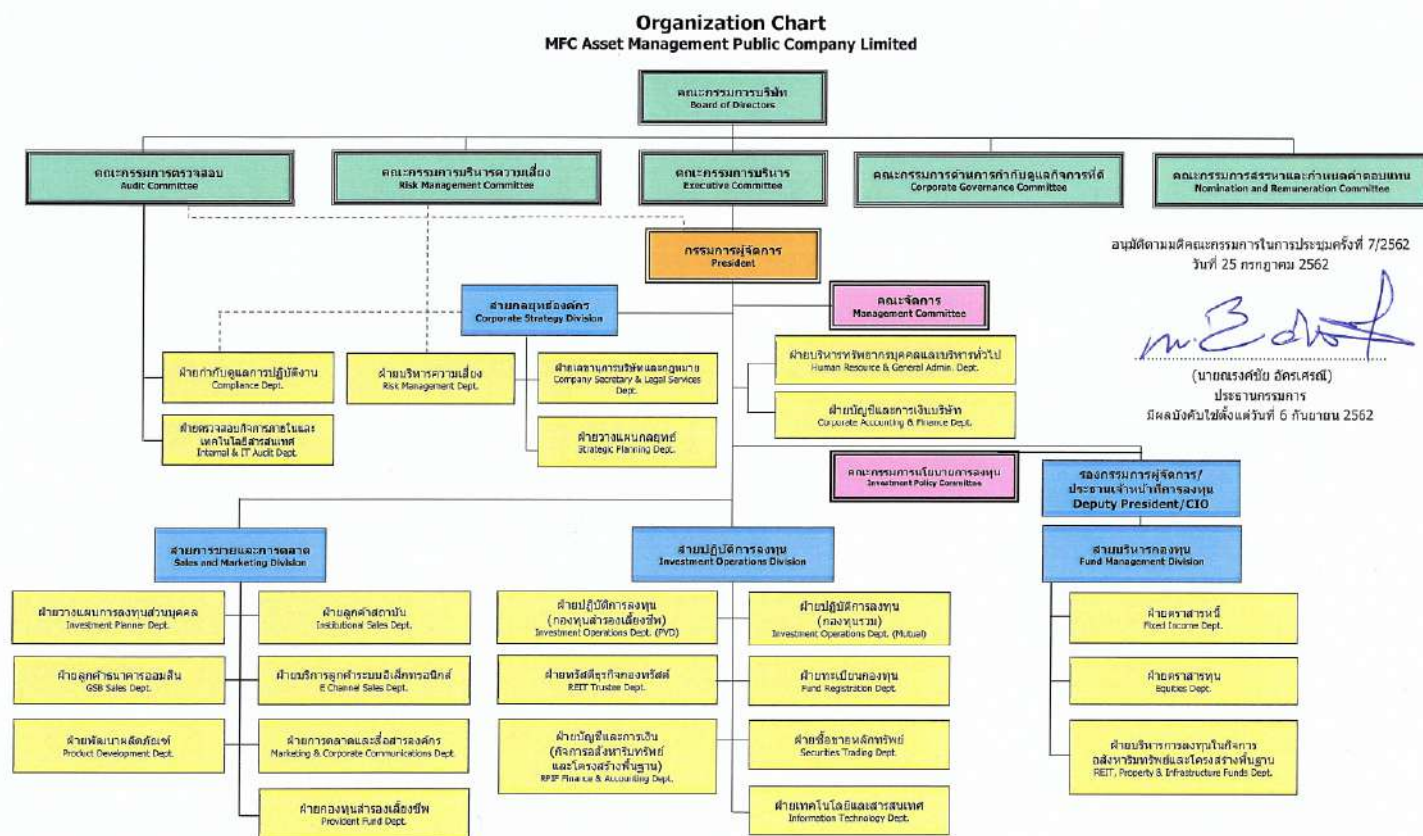
หมายเหตุ : ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดวันที่ 29 มีนาคม 2562

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทจัดการมีหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อจล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนสามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนเอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของบริษัทจัดการ ประกอบด้วย สายงานหลัก 4 สายงาน ดังนี้ สายกลยุทธ์องค์กร สายการขายและการตลาด สายบริหารกองทุน และสายปฏิบัติการลงทุน

แผนภาพ โครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทจัดการ



หมายเหตุ: * แสดงแผนภาพโครงสร้างองค์กร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัทจัดการตระหนักว่ามีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย บริษัทจัดการจึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 6 คณะ ดังนี้ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังมีคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์อีก 1 คณะ รวมทั้งหมด 7 คณะ ดังนี้

8.1.4 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 14 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 ดร. ณรงค์ชัย อัครเศรณี	ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ
2 ดร.โชคชัย อักษรนันท์	รองประธานกรรมการ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ
3 นายสดาวุธ เตชะอุบล	กรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร รักษาการกรรมการผู้จัดการ
4 ดร.วิกรม คุ่มไฟโรจน์	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และ กรรมการตรวจสอบ
5 พลเอกเลิศรัตน์ รัตนวานิช	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6 นายพชร ยุติธรรมดำรง	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
7 นางสาวจุฬารัตน์ สุธีธร	กรรมการ
8 ดร.พรชัย สุริยะเวช	กรรมการ (ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2563)
9 นายสุพล ขวัญใจธัญญา	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน และกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี
10 นายบุญชัย จรัสแสงสมบูรณ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร (ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 14 มิถุนายน ถึง 20 ธันวาคม 2562)
11 นายนำพร ยมมนา	กรรมการ
12 นายเทอดธรรม สุวิชาวรพันธุ์	กรรมการ
13 นาย บิน วิริงกา	กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
14 นายลิ้ม ของ บุน เคนนิส	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการผู้จัดการ (ดำรงตำแหน่งจนถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2562)

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 และผู้ที่ปฏิบัติงานให้กับคณะกรรมการ
9. พิจารณาการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเสนอ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
10. กำหนดอำนาจหน้าที่กรรมการผู้จัดการ
11. กำหนดเกณฑ์วัดผลการดำเนินงานบริษัทและติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ ให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
12. พิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส รวมทั้งอนุมัติอัตราเงินเดือน ค่าตอบแทน หรือประโยชน์อื่นๆ แก่บุคคลดังกล่าว โดยมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
13. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง โดยมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
14. พิจารณานุมัติงบประมาณเดือน การขึ้นเงินเดือน โบนัสประจำปีและผลประโยชน์อื่นของพนักงานบริษัทโดยภาพรวม
15. จัดให้มีเลขาธิการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจการต่างๆ ของคณะกรรมการ และช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ
16. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้บรรลุนโยบาย เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วนเพียงพอ และเชื่อถือได้
2. ดูแลและสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบ รวมถึงพิจารณาให้ความเห็นชอบการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ

3. ดูแลและสอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วม อย่างน้อยปีละครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด
6. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท โดยในรายงานต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
7. ในกรณีพ้นตำแหน่งก่อนครบวาระ กรรมการตรวจสอบอาจแจ้งเหตุผลไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ได้
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. พิจารณาเห็นชอบนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการลงทุน และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน 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. พิจารณและให้ความเห็นชอบการจัดตั้งโครงการลงทุนต่างๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
3. พิจารณาและอนุมัติการกระทำและนิติกรรมใดที่ไม่ใช่เป็นเรื่องธุรกิจปกติของบริษัทในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด (20 ล้านบาท)
4. ทบทวนผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณที่จัดทำทุกเดือนก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาการเปลี่ยนแปลงระบบงาน การกำหนดขอบเขตงาน ตลอดจนการปรับโครงสร้างองค์กรก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
6. เรื่องอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1. กำหนดขอบเขตและนโยบายการปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทและนำเสนอต่อคณะกรรมการ
2. ให้คำแนะนำ และดูแลให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ขององค์กรการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
3. กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์กรการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
4. วิเคราะห์ ทบทวน และจัดทำแผนปรับปรุง ระบบการบริหารจัดการที่เป็นอยู่ในปัจจุบันเพื่อพิจารณาปรับปรุงให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์กรการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
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

คณะกรรมการของบริษัทจัดการ ประกอบด้วย 11 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายลิม ชอง บุน เคนนิส	กรรมการผู้จัดการ (ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2562)
2. นายสุเมธา ลิวเฉลิมวงศ์	รองกรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน
3. นางพัฒนรัชต์ บรรพโต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส (สายบริหารกองทุน)
4. นางรจิตพร มนะเวส	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส (สายกลยุทธ์องค์กร) และ เลขานุการบริษัท
5. นายชาคริต พิษพันธ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส (สายบริหารกองทุน)
6. นายธนศักดิ์ กฤษณะเศรษฐ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ
7. นายกิตติคม สุทธิวงศ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ฝ่ายลูกค้าธนาคารออมสิน)
8. นายเจริญชัย เล็งศิริวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ฝ่ายบริหารความเสี่ยง)
9. นางสาวนริศรา อมาตยกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ฝ่ายวางแผนการลงทุนส่วนบุคคล)
10. นายอนุพงษ์ จันทรีเศรษฐ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ฝ่ายบัญชีและการเงินบริษัท)
11. นายประสิทธิ์ พรภูมิมากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (สายการตลาดกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ)

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

- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3
3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงาน ตามข้อ 2 (1) (2) (3) (4) และ (9)
4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
5. ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามที่ได้ว่าเป็นอิสระ 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 หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
10. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
11. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
12. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
13. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. เท่านั้น
14. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่

กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

15. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
16. จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
17. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
18. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
19. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วง
20. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
21. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
22. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
23. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
24. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

25. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
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 รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน

สิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือ
คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

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

หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
2. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สินและ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่ง (1) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

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

- (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (12) 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 ผู้รับบริการปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างการให้บริการ สัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า
3. จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก ให้มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก (กรณีลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

8.1.8 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังนี้ ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการวางกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ระบบในการติดตามดูแลให้บุคคลกรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน และระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท เป็นต้น นอกจากนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

8.1.9 บุคลากร

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	ตำแหน่ง
ฝ่ายบริหารการลงทุนในกิจการอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน	10	นางสาวณัฐรี พันธุ์สุทธกร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
ฝ่ายบัญชี และการเงิน (กิจการอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน)	7	นายสมเมธ รัชกุลณวัฒน์ นางรุ่งลักขมี วิวัฒน์สุจริตกุล	ผู้อำนวยการอาวุโส รับผิดชอบงานการบัญชี ผู้อำนวยการอาวุโส รับผิดชอบงานการเงิน
ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์	7	นางสาวรัชชยา อังสนันท์	ผู้อำนวยการ
ฝ่ายเลขานุการบริษัทและกฎหมาย	6	นางรจิตพร มนะเวส	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส และเลขานุการบริษัท
ฝ่ายบริหารความเสี่ยง	5	ดร.เจริญชัย เล็งศิริวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
ฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ	4	นายกฤษฎา ฉัตรบรรยง	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

8.1.10 วิธีและเงื่อนไขในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.10.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เพราะเหตุดังต่อไปนี้
 - (2.1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร

- (2.2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (2.3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ตามประกาศ สช.29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

8.1.10.2 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อ 8.5.10.1 (ยกเว้นกรณีตามข้อ 8.5.10.1(2)(2.1)) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2) ในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ยกเว้นกรณีตามข้อ 8.5.10.1(2)(2.1)) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ใหม่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวม

8.1.11 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การจัดการ

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ไม่มีกองทรัสต์อื่นภายใต้การบริหารจัดการและมีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การบริหารจัดการดังนี้

กองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	ประเภท	บทบาท
1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล	อุตสาหกรรม	ผู้จัดการกองทรัสต์
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี	ที่พักอาศัย	บริษัทจัดการ
3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี2	ที่พักอาศัย	บริษัทจัดการ
4. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟินด์	ที่พักอาศัย	บริษัทจัดการ
5. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิสโตเรจฟินด์	อุตสาหกรรม	บริษัทจัดการ
6. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล	อุตสาหกรรม	บริษัทจัดการ
7. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์	อุตสาหกรรม	บริษัทจัดการ

กองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	ประเภท	บทบาท
8. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี ปาดอง เฮอริเทจ	โรงแรม	บริหารจัดการ
9. กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย	ขนส่งและ โลจิสติกส์	บริหารจัดการร่วมกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

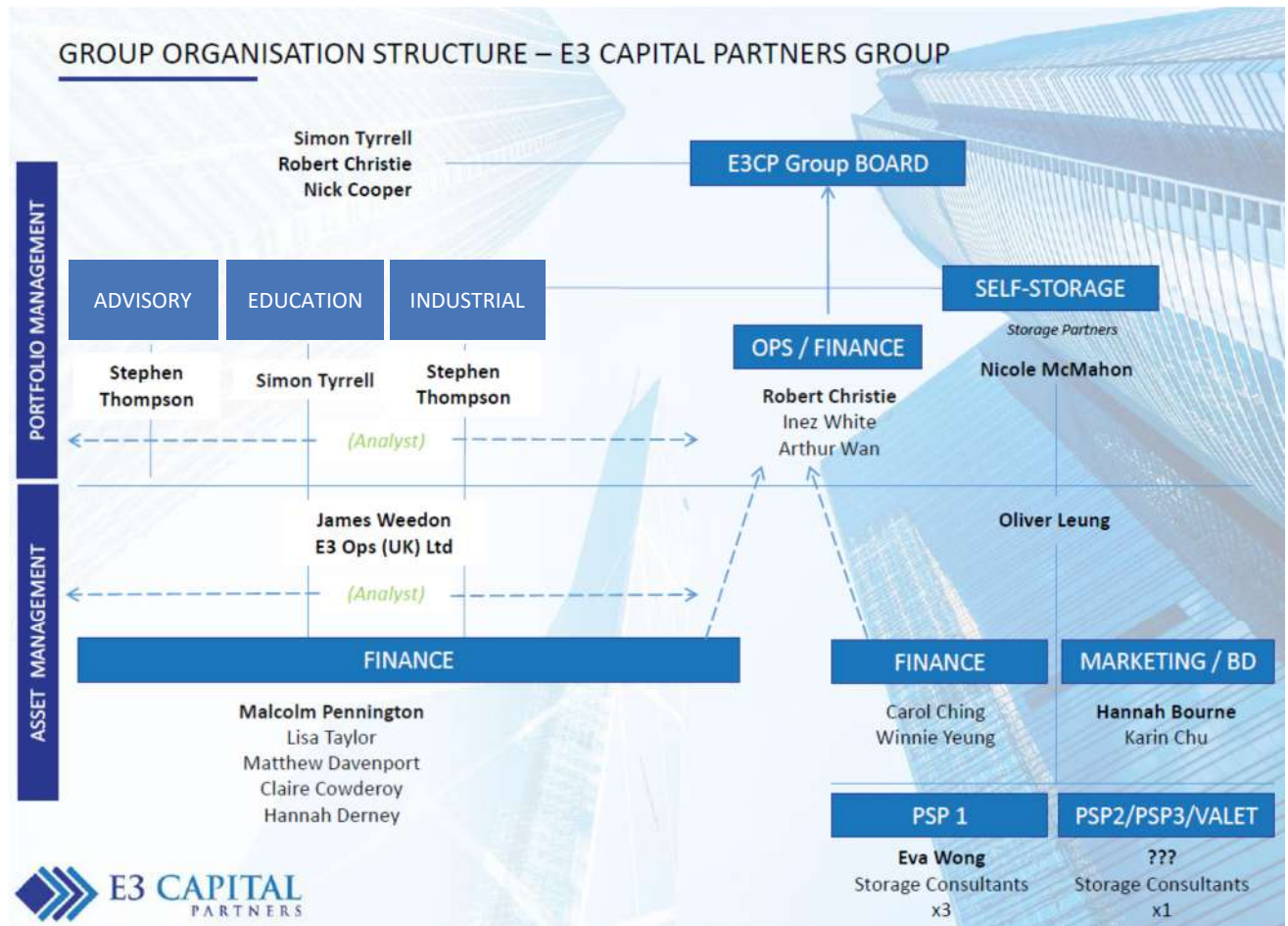
เกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด ซึ่งเป็นหนึ่งในหน่วยงานของกลุ่มบริษัท E3 Capital partners group จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ของอาคารโกดัง/คลังสินค้า มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน โดยเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในหลายประเภท เช่น อาคารคลังสินค้า ศูนย์ขนส่งสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม ตัวอย่างทรัพย์สินที่ บริษัท E3 Ops (UK) 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

คำตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นอัตราร้อยละ 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 และให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างทันทั่วถึง เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดี และสร้างมาตรฐานที่ดีในการให้บริการลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก
3. ตรวจสอบดูแลการรักษาสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และรายงานผลการตรวจสอบต่อกองทุนอย่างสม่ำเสมอ
4. ตรวจสอบและประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีใบอนุญาตหรือเอกสารสำคัญใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการตลอดระยะเวลา
5. บริหารอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับสูงสุด และจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ
6. สนับสนุนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่พื้นที่เช่าว่างลง โดยเสนออัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาด และคู่แข่ง ณ ขณะนั้น รวมทั้งเงื่อนไขที่ไม่ดีด้อยไปกว่าเงื่อนไขที่ให้กับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน (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) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลทุกพื้นที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ตามข้อ 8.3.2 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (3) ทรัสตีต้องเข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยทรัสตี เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสตีทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสตีกับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสตีมีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสตี ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสตี หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสตีมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรัสตีตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสตีจัดการกองทรัสตีในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสตี
- (8) ทรัสตีมีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสตีตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสตี ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสตีแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี
- (11) ให้ทรัสตีจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสตีแยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสตี ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสตีหลายกอง ทรัสตีต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสตีแต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- นอกจากนี้ ในการจัดการกองทรัสตี ทรัสตีต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสตีไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสตีหลายกองทรัสตีต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสตีแต่ละกองออกจากกันด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไป ตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสตีปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสตีและทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า
- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสตี

- (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (ก) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (ข) การทำธุรกรรมที่มีไว้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (ค) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (ง) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
 - (จ) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทําไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์
- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ตามข้อ 8.3.2 (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 และที่แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้
- (ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - (ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - (ค) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
 - (ข) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ตามข้อ 8.3.2 (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ที่ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์ที่สิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้เงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต
- เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิ ตามข้อ 8.3.2 (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไป ตามข้อ 8.3.2 (20) (ก) ให้ทรัสต์ดำเนินการ

ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (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 และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณี ตามข้อ 8.3.2 (23)
- (ข) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (ค) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ง) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำความธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาสภาพประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและการ

ตัดสินใจดำเนินการใดๆ ตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว

- (25) ทรัสต์ต้องจัดทำให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 8.3.2 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

8.4 คณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. นายสุเมธ ลีเฉลิมวงศ์ | รองกรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน |
| 2. ดร.เจริญชัย เล็งศิริวัฒน์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นางสาวณัฐรี พันธ์สุทธาร | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นางสาวหทัยรัตน์ ชินเวชกิจวานิชย์ | ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์อาวุโส |
| 4. นางสาวภูมิฤทัย สิงหนาท | ผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมาย |

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ ขาย 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) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

- (6) กรรมการทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทรัสต์ เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณา ตัดสินใจในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

8.5 ชื่อและข้อมูลการติดต่อ

8.5.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ: นิสากร ทรงแถว

ที่อยู่: บริษัท ดีลรอยท์ ฟูซุ โธมัส ไซยัค สอบบัญชี จำกัด เลขที่ 11/1 เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120 โทรศัพท์ 0-2034-0000 โทรสาร 0-2034-0100

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นของผู้สอบบัญชี 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

ชื่อ: CBRE Limited

ที่อยู่: Henrietta House, Henrietta Place, London, W1G 0NB
+44 (0)20 7182 2000

8.5.4 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษากองทุนรวม

-ไม่มี-

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการบริหารที่มีประสิทธิภาพ และเป็นพื้นฐานในการขยายธุรกิจให้เจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง สร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายโดยถือแนวทางปฏิบัติตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้น และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายผ่านช่องทางต่างๆ เช่น ในรายงานประจำปี แบบ 56-REIT1 และเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย และหลากหลายช่องทาง คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอทุกปี 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 และเป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต โดยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมาย และจรรยาบรรณ ดังนี้ ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต ผิดกฎหมาย ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวร้าย หรือกระทำการใดๆ โดยปราศจากความจริงและไม่เป็นธรรม

สำหรับหน่วยงานของรัฐนั้น กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น

9.1.2 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทริสต์และผู้จัดการกองทริสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทริสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทริสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทริสต์และผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทริสต์มีการจัดการกองทริสต์อื่นอยู่ด้วย ทริพย์สินหลักของกองทริสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทริสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทริพย์สินหลักของกองทริสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทริสต์อื่นนั้นเป็นกองทริสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ ทจ. 25/2557 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ 8.1.5 “ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท”

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

กองทริสต์จะจัดให้มีการประชุมของคณะกรรมการลงทุน (โปรดดูรายละเอียดของคณะกรรมการและขอบเขตหน้าที่ ในหัวข้อ 8.4 “คณะกรรมการลงทุน”) เพื่อรายงานผลการดำเนินงานของกองทริสต์ รวมทั้งขออนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทริสต์ เช่น

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

9.4 การกำกับดูแลบริษัทที่กองทริสต์เข้าลงทุนโดยทางอ้อม

- (1) ด้วยโครงสร้างการลงทุนทางอ้อมของกองทริสต์ซึ่งลงทุนในหุ้น 100% ในบริษัท เอพียูเค จำกัด กองทริสต์ได้มีการส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่กองทริสต์เข้าลงทุนโดยมีกรรมการที่เป็นตัวแทนจำนวน 2 ใน 4 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด (ตามรายละเอียดในหัวข้อ 2.4.2 “ข้อมูลของบริษัท เอพียูเค จำกัด”) โดยบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนกรรมการบริษัทดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาและอนุมัติของคณะกรรมการลงทุนของผู้จัดการกองทริสต์
- (2) ตัวแทนกรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลบริษัทที่กองทริสต์เข้าลงทุน เพื่อให้การดำเนินการต่าง ๆ รวมถึงการกำกับดูแลในเรื่องการทำรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการ การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญอื่น ๆ ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทริสต์ โดยการออกเสียงพิจารณาเห็นชอบในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท จะมีการขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทริสต์ รวมถึงทริสต์ก่อน

9.5 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 กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท และจัดให้มีระบบเตือนภัยรายการผิดปกติล่วงหน้า โดยหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดังกล่าวได้แก่ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงรับผิดชอบในเรื่องการควบคุมความเสี่ยงด้านต่างๆ นอกเหนือจากการตรวจสอบฝ่ายงานต่างๆ โดยฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ และฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ปรับปรุงวิธีการตรวจสอบให้ครอบคลุมระบบงานสำคัญโดยสอดคล้องกับวิธีการตรวจสอบของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในจะรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการพร้อมกัน

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

ผู้จัดการกองทรัสต์มีโครงสร้างการถือหุ้นชัดเจน โปร่งใสไม่มีความขัดแย้งของผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจนระหว่างคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น จึงปราศจากปัญหาการก้าวร้าวหน้าที่ความรับผิดชอบ ในกรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้ส่วนเสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลังพิจารณา ก็จะไม่เข้าร่วมประชุมหรือ ดออกเสียงเพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารเป็นไปอย่างยุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ไว้ในรายงานประจำปีอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดเผยการถือหุ้นสามัญและหุ้นกู้ของบริษัท และบริษัทในเครือโดยคณะกรรมการบริษัทอย่างครบถ้วน

9.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

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

9.7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.7.1 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตรากำไรสุทธิอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

- (ก) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - (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 โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ดีเป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ดี (ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ดีทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบการทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ดีมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- (7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ข) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (ค) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - (ง) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

9.7.2 การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อมีการจัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ โดยบุคคลภายนอกผู้ให้บริการจะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
 - (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (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

9.8 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

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

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดค่า ที่พัก ค่าอาหาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ในอัตรามาตรฐานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ แต่จะไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม เป็นต้น

9.9 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 เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสที่ 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. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

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

9.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

9.11 การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

โปรดดูรายละเอียดใน “คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน” ในหัวข้อที่ 8.1.5 “ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท”

9.12 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2562 กองทุนรวมจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวนเงินรวม 2,080,000 บาท

9.13 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก ในการรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชน รวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์พึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

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

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ เพื่อควบคุมให้การดำเนินงานทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านบุคลากร กระบวนการดำเนินงาน และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และช่วยลดความเสี่ยงหรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร

วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดไว้มีดังนี้

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการประเมินระบบการควบคุมภายในดังกล่าวประกอบด้วยสาระสำคัญ 5 ส่วน ได้แก่ องค์กร และสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม

การรายงานทางการเงิน

1. มีการรายงานผลการดำเนินงานด้านการเงินต่อคณะกรรมการ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ
2. คณะกรรมการตรวจสอบจะร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชีและผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ ทำการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลหรือรายงานทางการเงินอื่นๆ ให้มีความถูกต้องและเพียงพอก่อนเผยแพร่ออกสู่สาธารณะชน
3. คณะกรรมการบริษัทโดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเปิดเผยผลการสอบทานรายงานทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และการจัดการความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี

การบริหารความเสี่ยง

1. จัดให้มีโครงสร้างองค์กรที่มีการแบ่งแยกงานและหน้าที่อย่างเหมาะสม ไม่ขึ้นอยู่กับผู้ปฏิบัติงานใดหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่ง โดยแบ่งงานของบริษัทออกเป็น 6 สายงานหลัก ได้แก่ สายกลยุทธ์องค์กร สายการขายและการตลาด สายการตลาดกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สายพัฒนารูธุรกิจ สายบริหารกองทุน สายปฏิบัติการและบริหารทั่วไป ทั้งนี้ จะมีหน่วยงานกลางที่ดูแลในด้านการควบคุมภายใน 2 หน่วยงาน ได้แก่ ฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ซึ่งขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มีระบบสอบทานและถ่วงดุล (Check and Balance) ที่เหมาะสม
2. มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงควบคุม ดูแล และติดตามความเสี่ยงทุกด้านของบริษัทและกองทุนและกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารจัดการ กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง กำหนดเพดานความเสี่ยง (Risk Limit) อนุมัติเครื่องมือการบริหารความเสี่ยงของกองทุนและการปฏิบัติงาน รวมถึงกำหนดกรอบการประเมินความเสี่ยงของการออกกองทุนหรือธุรกรรมใหม่ พร้อมกำหนดแนวทางป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกรรมใหม่ๆ
3. มีคณะกรรมการนโยบายการลงทุน (Investment Policy Committee) ทำหน้าที่พิจารณา กำหนดนโยบายกลยุทธ์การลงทุนในภาพรวม และแนวทางหรือทิศทางในการลงทุนในตราสารประเภทต่างๆ ให้มีความเหมาะสมในการบริหารกองทุนต่าง ๆ

4. จัดทำขั้นตอนการทำงาน (Work Flow) และคู่มือปฏิบัติงาน (Work Manual) ซึ่งมีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วนทุกขั้นตอน
5. ทบทวน ปรับปรุง และพัฒนาระบบงานต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพและสะดวกในการใช้งานมากขึ้นอยู่เสมอ
6. ฝึกอบรมพนักงานให้มีความรู้และทักษะในการปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งจัดอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย ข้อกำหนด และจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องแก่พนักงาน เพื่อให้พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจ และรับทราบกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและนำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง
7. มีการวางมาตรการเพื่อรองรับความเสี่ยงด้านความต่อเนื่องทางธุรกิจอันเกิดจากการชะงักงันของธุรกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า เช่น การสูญเสียทรัพยากรบุคคล ไม่ว่าจะเป็นผู้บริหารคนสำคัญ หรือพนักงานในคราวละจำนวนมาก ๆ พร้อม ๆ กัน เนื่องจากพนักงานยกทีมลาออก หรือเกิดอุบัติเหตุไว้ดังนี้
 - 7.1 มุ่งเน้นการสร้างบรรยากาศการทำงานที่ดี การให้ค่าตอบแทนที่จูงใจและสวัสดิการที่ดี การปลูกฝังคุณธรรม ความซื่อสัตย์ ความมีวินัย การสร้างจิตสำนึกและทัศนคติที่ดีต่อองค์กร ลูกค้าและเพื่อนร่วมงาน ส่งเสริมและพัฒนาการทำงานเป็นทีม การช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกันรวมทั้งการโยกย้ายสับเปลี่ยนพนักงานเพื่อให้เรียนรู้งานหลายๆ ด้านและพร้อมที่จะทำงานทดแทนกันได้
 - 7.2 บริษัทได้วางกฎระเบียบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลาออกไว้ว่า หากพนักงานประสงค์จะลาออกจะต้องแจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน หากพนักงานไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่บริษัทได้กำหนดไว้ บริษัทอาจพิจารณาไม่จ่ายเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในส่วนที่บริษัทสมทบให้กับพนักงาน
 - 7.3 ในกรณีที่บริษัทจัดกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งต้องมีการเดินทางไกล บริษัทจะกระจายพนักงานที่อยู่ในส่วนงานเดียวกันให้อยู่ในเที่ยวการเดินทางที่ต่างกันหรือพาหนะคนละคันเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง
 - 7.4 ในกรณีที่เกิดปัญหาขึ้น บริษัทมีมาตรการแก้ปัญหา ดังนี้
 - 1) บริษัทจะโยกย้ายพนักงานที่มีประสบการณ์จากหน่วยงานอื่นมาทำงานที่จำเป็นและเร่งด่วนแทนพนักงานเดิมโดยทันที
 - 2) บริษัทจะรับพนักงานใหม่แทนพนักงานเดิมอย่างเร่งด่วน โดยการสรรหาจากใบสมัครเดิมที่บริษัทมีอยู่หรือผ่านบริษัทจัดหางาน หรือลงประกาศรับสมัคร
 - 3) งานใดที่บริษัทไม่จำเป็นต้องดำเนินการเอง เนื่องจากมิได้มีการกำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องว่าเป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ บริษัทก็จะพิจารณาจัดจ้างบุคคลภายนอกให้ดำเนินการแทน
8. มีการกำหนดกฎ ระเบียบ วินัย ข้อบังคับให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติ เพื่อให้การทำงาน เป็นไปอย่างถูกต้อง ไม่เกิดการทุจริตอันจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท โดยได้จัดทำเป็นคู่มือการปฏิบัติงาน (Compliance Manual) และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานให้กับผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ
9. จัดให้มีฝ่ายบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ควบคุมดูแลเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัทโดยเฉพาะ ซึ่งแบ่งหน้าที่ในการควบคุมภายในของบริษัทออกจากฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานและฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ อย่างชัดเจน
10. มีมาตรการป้องกันและแก้ไขปัญหาระบบคอมพิวเตอร์โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายรักษาความปลอดภัยทางด้านสารสนเทศ ดังนี้
 - 10.1 การแบ่งแยกอำนาจหน้าที่ (Segregation of Duties)

- 10.2 การควบคุมการเข้าออกศูนย์คอมพิวเตอร์และการป้องกันความเสียหาย (Physical Security) (Change Management)
- 10.3 การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ระบบคอมพิวเตอร์ และระบบเครือข่าย (Information and Network Security)
- 10.4 การควบคุมการพัฒนา หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงระบบงานคอมพิวเตอร์ (Change Management)
- 10.5 การสำรองข้อมูลและระบบคอมพิวเตอร์ และการเตรียมพร้อมกรณีฉุกเฉิน (Backup and IT Continuity Plan)
- 10.6 การควบคุมการปฏิบัติงานประจำด้านคอมพิวเตอร์ (Computer Operation)
- 10.7 การควบคุมการใช้บริการด้านงานเทคโนโลยีสารสนเทศจากผู้ให้บริการรายอื่น (IT Outsourcing)
- 11. จัดทำแผนป้องกันและระงับอุบัติเหตุสำหรับทุกหน่วยงานของบริษัท
- 12. จัดทำแผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (Business Continuity Plan) สำหรับบริษัทและทุกหน่วยงานในบริษัท

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ลักษณะความสัมพันธ์	ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
ลักษณะรายการ	กำหนดค่าตอบแทนค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำจะเท่ากับ 2,400,000 บาทต่อปี
มูลค่าของธุรกรรม	2,568,000 บาท
ความเห็นด้านราคา	โครงสร้างค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้จากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์	ทรัสต์ของกองทรัสต์
ลักษณะรายการ	กำหนดค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำจะเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อปี

มูลค่าของธุรกรรม	2,542,978 บาท
ความเห็นด้านราคา	โครงสร้างค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้จากค่าธรรมเนียมทรัสต์ของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

12.3 กลไกหรือมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.3.1 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ในด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1.2 ข้อ 2 “นโยบายการลงทุน”
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมตามวรรคหนึ่งเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (3) “นโยบายการลงทุน” โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

12.3.2 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

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

ในกรณีที่กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์ ประสงค์ที่จะเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ ทรัสต์ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดดังต่อไปนี้

- (1) ในด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (1) “นโยบายการลงทุน” โดยทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องแสดงความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวนั้นเหมาะสม สมเหตุสมผลเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งหมดคัดค้าน

12.3.2 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทรัสต์ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft/Hand Dollar)

เงื่อนไขและหลักเกณฑ์การรับผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทรัสต์จากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทรัสต์ (Soft/Hard Dollar) ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ใช้บริการบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว

ในการจัดสรรประโยชน์ตามที่กล่าวให้แก่กองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทรัสต์นั้นด้วย

- (3) ไม่ขัดกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือหลักเกณฑ์อื่น ๆ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและเพิ่มเติมในอนาคต

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทรัสต์ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft/Hard Dollar) เพื่อประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ เนื่องจากเป็นข้อห้ามตามกฎหมายและเป็นเรื่องที่ไม่พึงกระทำโดยวิชาชีพ เว้นแต่เป็นการรับประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือพนักงานของบริษัทตามเทศกาลที่เป็นประเพณีนิยมตามแนวทางปฏิบัติที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศภายในบริษัทซึ่งลูกค้าอาจขอดูแนวทางนี้ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท

ในปี 2562 กองทรัสต์รวมไม่มีการรับ Soft/Hard Dollar

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2562	คุณนิสากร ทรวงมณี	บริษัท ดีลรอยท์ พู๊ซ โหม้ทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
2561	คุณนิสากร ทรวงมณี	บริษัท ดีลรอยท์ พู๊ซ โหม้ทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
2560	คุณนิสากร ทรวงมณี	บริษัท ดีลรอยท์ พู๊ซ โหม้ทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย และของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามราคายุติธรรม						
(ราคาทุน 922,165,400 บาท)	-	-	-	693,233,475	740,595,748	742,386,470
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม						
(ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	979,060,833	1,043,749,536	1,071,780,436	-	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม						
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 29,851,609 บาท)						
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 44,943,464 บาท)	29,950,422	44,981,118	16,962,513	29,950,422	44,981,118	16,962,513
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	71,308,551	48,335,893	57,613,305	29,058,609	15,718,147	21,953,232
ลูกหนี้						
จากการให้เช่า	-	-	-	-	-	-
จากดอกเบี้ย	1,791	974	1,367	1,791	974	1,367
จากอื่นๆ	724,598	593,472	841,425	147,615	152,862	155,583
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	62,411,708	61,751,971	59,162,204	-	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	-	1,208,093	255,380	-	1,208,093	255,380
ค่าความนิยม	47,554,732	47,554,732	47,554,732	-	-	-
รวมสินทรัพย์	1,191,012,635	1,248,175,789	1,254,171,362	752,391,912	802,656,942	781,714,545

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
หนี้สิน						
เจ้าหนี้						
จากการให้เช่า	18,534,535	19,262,560	19,030,203	-	-	-
จากคอกเบี้ย	3,635,659	3,778,462	5,153,515	-	-	-
จากอื่นๆ	2,081,293	1,301,039	1,901,482	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,171,845	2,227,430	2,298,629	1,972,083	2,019,822	1,476,247
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	17,062,500	16,575,000	-	17,062,500	16,575,000	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอจ่าย	3,878,184	4,851,590	6,469,890	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	12,212,885	6,503,978	6,166,446	-	-	-
เงินประกันค้ำสัญญาเช่า	38,436,433	36,544,562	35,361,590	-	-	-
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	359,641,972	373,069,048	397,551,309	-	-	-
หนี้สินตราสารอนุพันธ์	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	457,655,306	464,113,669	473,933,064	19,034,583	18,594,822	1,476,247
สินทรัพย์สุทธิ	733,357,329	784,062,120	780,238,298	733,357,329	784,062,120	780,238,298

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	848,250,000	885,300,000	921,375,000	848,250,000	885,300,000	921,375,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	143,146,220	132,536,874	46,152,055	(114,892,671)	(101,237,880)	(141,136,702)
สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่น						
ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	991,396,220	1,017,836,874	967,527,055	733,357,329	784,062,120	780,238,298
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(258,038,891)	(233,774,754)	(187,288,757)	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	733,357,329	784,062,120	780,238,298	733,357,329	784,062,120	780,238,298
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.52	8.04	8.00	7.52	8.04	8.00
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 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	82,938,492	88,705,333	79,168,717	-	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าชุดกรรม ของตราสารอนุพันธ์	-	1,208,093	255,380	-	1,208,093	255,380
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดกรรมของตราสารอนุพันธ์	-	670,460	755,087	-	670,460	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	42,491,661	47,753,740	35,293,640
รายได้อื่น	10,557	-	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	256,996	492,265	563,934	256,996	475,908	555,344
รวมรายได้	83,206,045	91,076,151	80,743,118	42,748,657	50,108,201	36,104,364
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,568,000	2,568,000	2,602,433	2,568,000	2,568,000	2,602,433
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,542,978	2,658,150	2,732,555	2,542,978	2,658,150	2,732,555
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4,125,195	4,435,139	3,809,733	-	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	402,990	418,634	434,378	402,990	418,634	434,378
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,872,901	3,812,845	16,142,666	2,117,643	2,206,686	3,019,276
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,824,570	2,009,872	3,177,768	649,944	560,300	502,289
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าชุดกรรมของตราสารอนุพันธ์	777,354	-	-	777,354	-	140,140
ต้นทุนทางการเงิน	19,506,030	21,219,589	15,607,935	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	11,772,510	12,400,311	5,608,953	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	47,392,528	49,522,540	50,116,421	9,058,909	8,411,770	9,431,071
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	35,813,517	41,553,611	30,626,697	33,689,748	41,696,431	26,673,293

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(47,362,273)	(1,790,722)	(19,625,378)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(25,221,905)	44,838,095	(23,541,174)	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(1,073)	173	-	(1,073)	173
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	17,734	(5,814)	4,715	17,734	(5,814)	4,715
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนที่เกิดขึ้นและ						
 ที่ยังไม่เกิดขึ้น	(25,204,171)	44,831,208	(23,536,286)	(47,344,539)	(1,797,609)	(19,620,490)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	10,609,346	86,384,819	7,090,411	(13,654,791)	39,898,822	7,052,803

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	10,609,346	86,384,819	7,090,411	(13,654,791)	39,898,822	7,052,803
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี						
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน						
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(24,264,137)	(46,485,997)	(37,608)	-	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) เบ็ดเสร็จรวมในสินทรัพย์สุทธิ						
จากการดำเนินงานสำหรับปี	(13,654,791)	39,898,822	7,052,803	(13,654,791)	39,898,822	7,052,803

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (บาทต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	8.04	8.00	8.28	8.04	8.00	8.28
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์						
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุน:						
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	0.37	0.43	0.41	0.35	0.43	0.27
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม						
ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(0.49)	(0.02)	(0.20)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม						
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(0.26)	0.46	0.02	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	- *	- *	- *	- *	- *	- *
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม						
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	- *	- *	- *	- *	- *	- *
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ	(0.25)	(0.48)	- *	-	-	-
การลดลงของมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(0.38)	(0.37)	(0.35)	(0.38)	(0.37)	(0.35)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(0.52)	0.04	0.08	(0.52)	0.04	(0.28)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	7.52	8.04	8.36	7.52	8.04	8.00
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้น(ลดลง) เบ็ดเสร็จรวมในสินทรัพย์สุทธิ						
จากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	(1.79)	5.14	0.88	(1.79)	5.14	0.88

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
อัตราส่วนทางการเงินและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (บาท)	733,357,329	784,062,120	807,310,495	733,357,329	784,062,120	807,310,495
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย						
ระหว่างปี (ร้อยละ)	6.12	6.38	6.42	1.19	1.08	1.17
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย						
ระหว่างปี (ร้อยละ)	10.90	11.73	10.35	5.60	6.45	4.48
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน						
ระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)**	9.81	76.95	88.52	9.81	76.95	88.52

* รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ มีจำนวนน้อยกว่า 0.01 บาทต่อหน่วย

** ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร และการซื้อขายเงินลงทุนไม่รวมถึงการซื้อขายโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขาย โดยมีสัญญาซื้อคืน

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 733.36 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 6.47 เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์และการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่ายังคงเป็นไปตามปกติ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์บ่งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวม 83.21 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 8.64 จากการวัดค่าเงินที่รับในสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิงด้วยอัตราแลกเปลี่ยนที่ลดลงจากปี 2561 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมในปี 2562 อยู่ที่ 47.39 ล้านบาท ปรับลดลงเล็กน้อย ประมาณร้อยละ 4.30 จากปี 2561 เนื่องจากการวัดค่าเงินรายจ่ายในสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง และอัตราค่าธรรมเนียมบางรายการเป็นอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมซึ่งมีมูลค่าลดลงจากการวัดค่าเงินเช่นเดียวกัน

กำไรจากการลงทุนสุทธิบ่งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุด 2562 มีจำนวน 35.81 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.81 จาก 41.55 ล้านบาทในปี 2561 จากผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้า รวมเป็นการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานบ่งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 10.61 ล้านบาท

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์คือข้อสรุปการ BREXIT ในแง่ของนโยบายทางการค้า การทำธุรกิจระหว่างประเทศ และนโยบายระหว่างประเทศอื่น ๆ ระหว่างสหราชอาณาจักรและกลุ่มสหภาพยุโรป ซึ่งแม้ว่าประเทศอังกฤษได้ดำเนินการขอแยกออกจากกลุ่มสหภาพยุโรปแล้ว แต่ข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ นั้นยังคงอยู่ระหว่างการเจรจา โดยบทสรุปดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวมในประเทศอังกฤษ สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาคธุรกิจ รวมไปถึงอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิงที่จะมีความผันผวนได้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ




(นายพจน์ หาริณสุต) (นายศักดิ์ดา มาณวพัฒน์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล

Trustee Opinion

February 14, 2020

To Trust Unitholders of MFC Industrial Real Estate Investment Trust

One Asset Management Limited, the Trustee of MFC Industrial Real Estate Investment Trust ("the REIT") which was managed by MFC Asset Management Public Company Limited performed our duties as the Trustee of the REIT for the period during 1 January 2019 to 31 December 2019.

In our opinion, MFC Asset Management Public Company Limited performed duties in managing the REIT appropriately according to the objective specified in trust management project as well as complying with applicable laws, regulations and in the manner which protect the interest of the REIT and Trust Unitholders.

Yours sincerely,



(Mr.Pote Harinasuta)(Mr.Sakda Manavapat)

One Asset Management Limited

Acting as the Trustee of MFC Industrial Real Estate Investment Trust

เอกสารแนบ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตรียล

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตรียล และบริษัทย่อย (“กองทรัสต์และบริษัทย่อย”) และงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลรวมและเฉพาะกองทรัสต์ และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวมและเฉพาะกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนรวมและเฉพาะกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกองทรัสต์ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและเฉพาะกองทรัสต์ งบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกองทรัสต์ และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญรวมและเฉพาะกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกองทรัสต์ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตรียล และบริษัทย่อย และของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์และบริษัทย่อยตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์สำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p>กองทรัสต์มีกลยุทธ์การลงทุนหลักในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริหารโดยกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดร้อยละ 100 ของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ โดยเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวแสดงเป็นรายการที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์รวมในงบดุลเฉพาะกองทรัสต์</p> <p>เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม การวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากกระบวนการวัดมูลค่าถูกวัดโดยใช้ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการกำหนดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยจะต้องถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</p> <p>นโยบายการบัญชีและรายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4.1 และข้อ 5 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ติดต่อสื่อสารกับผู้สอบบัญชีของกิจการภายในกลุ่ม โดยแจ้งความต้องการและกำหนดขอบเขตของงานตรวจสอบข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อย - พิจารณาคูณสมบัติและความสามารถของผู้สอบบัญชีของกิจการภายในกลุ่ม เพื่อพิจารณาว่ามีสิ่งนี้อาจกระทบความเป็นกลางหรือจำกัดขอบเขตในการทำงานหรือไม่ รวมถึงสอบทานงานของผู้สอบบัญชีของกิจการภายในกลุ่ม - ทดสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยสอบทานผลการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของกิจการภายในกลุ่ม และทดสอบการแปลค่างบการเงินต่างประเทศเพื่อพิจารณาความถูกต้องและความเหมาะสมของการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย คลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล ในเมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร ซึ่งแสดงเป็นรายการที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์รวมในงบดุลรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย</p> <p>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมที่มีการวัดมูลค่าโดยอิสระจากผู้ประเมินราคาภายนอก การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากกระบวนการวัดมูลค่าเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดวิธีการวัดมูลค่าที่เหมาะสม และสมมติฐานที่ใช้</p> <p>นโยบายการบัญชีและรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4.2 และข้อ 6 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาภายนอก - ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการวัดมูลค่าที่ผู้ประเมินราคาภายนอกใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน
<p>การด้อยค่าของค่าความนิยม</p> <p>ค่าความนิยมเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์รวมในงบดุลรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย โดยค่าความนิยมดังกล่าวได้ถูกรับรู้ในงบการเงินเนื่องจากการซื้อธุรกิจของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมต้องอาศัยดุลยพินิจและสมมติฐานที่สำคัญหลายประการของฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต แผนงานในอนาคตในการจัดการและการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ และการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</p> <p>นโยบายการบัญชีของค่าความนิยมเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.5</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม - ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ใช้ในการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี ซึ่งคาดว่า จะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและ ข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับ จากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ หรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและฝ่ายบริหารของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กองทรัสต์

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์เหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหาร พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ที่ปราศจากการแสดง ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถ ของกองทรัสต์และบริษัทย่อยและของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของ กองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

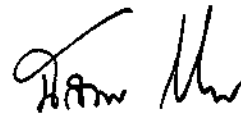
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์และบริษัทย่อย
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์และบริษัทย่อยและกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์และบริษัทย่อยและกองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์แสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกองทรัสต์และบริษัทย่อยเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกองทรัสต์และบริษัทย่อย ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



นิสากร ทองมี

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามราคายุติธรรม					
(ราคาทุน 922,165,400 บาท)	5	-	-	693,233,475	740,595,748
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม					
(ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	6	979,060,833	1,043,749,536	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม					
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 29,851,609 บาท)					
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 44,943,464 บาท)	7	29,950,422	44,981,118	29,950,422	44,981,118
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	71,308,551	48,335,893	29,058,609	15,718,147
ลูกหนี้					
จากคอกเบี้ย		1,791	974	1,791	974
จากอื่น ๆ		724,598	593,472	147,615	152,862
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	9	62,411,708	61,751,971	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์		-	1,208,093	-	1,208,093
ค่าความนิยม		47,554,732	47,554,732	-	-
รวมสินทรัพย์		1,191,012,635	1,248,175,789	752,391,912	802,656,942
		A	A		
หนี้สิน					
เจ้าหนี้					
จากการให้เช่า		18,534,535	19,262,560	-	-
จากคอกเบี้ย		3,635,659	3,778,462	-	-
จากอื่น ๆ		2,081,293	1,301,039	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		2,171,845	2,227,430	1,972,083	2,019,822
เจ้าหนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	12	17,062,500	16,575,000	17,062,500	16,575,000
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอ納付		3,878,184	4,851,590	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		12,212,885	6,503,978	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	10	38,436,433	36,544,562	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	11	359,641,972	373,069,048	-	-
รวมหนี้สิน		457,655,306	464,113,669	19,034,583	18,594,822
สินทรัพย์สุทธิ		733,357,329	784,062,120	733,357,329	784,062,120
		A	A		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์สุทธิ:					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	848,250,000	885,300,000	848,250,000	885,300,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	12	143,146,220	132,536,874	(114,892,671)	(101,237,880)
สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่น					
ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		991,396,220	1,017,836,874	733,357,329	784,062,120
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า					
งบการเงินต่างประเทศ		(258,038,891)	(233,774,754)	-	-
สินทรัพย์สุทธิ					
		733,357,329	784,062,120	733,357,329	784,062,120
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย					
		7.52	8.04	7.52	8.04
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	12	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หมายเหตุ	งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
อาคาร Data Center				
เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร	6	1,370,807,052	979,060,833	97.03
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,370,807,052	979,060,833	97.03
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
ตราสารหนี้				
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.44 ต่อปี				
วันครบกำหนด : วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563	7	29,851,609	29,950,422	2.97
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		29,851,609	29,950,422	2.97
รวมเงินลงทุน		1,400,658,661	1,009,011,255	100.00
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนเฉพาะกองทรัสต์				
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
หุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด				
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์	5	922,165,400	693,233,475	95.86
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย		922,165,400	693,233,475	95.86
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
ตราสารหนี้				
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.44 ต่อปี				
วันครบกำหนด : วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563	7	29,851,609	29,950,422	4.14
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		29,851,609	29,950,422	4.14
รวมเงินลงทุน		952,017,009	723,183,897	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

		หมายเหตุ	งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					
อาคาร Data Center					
เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร		6	1,370,807,052	1,043,749,536	95.87
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			1,370,807,052	1,043,749,536	95.87
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
ตราสารหนี้					
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.205 ต่อปี					
วันครบกำหนด : วันที่ 2 มกราคม 2562		7	14,992,575	14,999,386	1.38
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.33 ต่อปี					
วันครบกำหนด : วันที่ 17 มกราคม 2562			29,950,889	29,981,732	2.75
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			44,943,464	44,981,118	4.13
รวมเงินลงทุน			1,415,750,516	1,088,730,654	100.00
			งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนเฉพาะกองทรัสต์		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในบริษัทย่อย					
หุ้นสามัญของบริษัท เอพิวเค จำกัด					
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์		5	922,165,400	740,595,748	94.27
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย			922,165,400	740,595,748	94.27
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
ตราสารหนี้					
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.205 ต่อปี					
วันครบกำหนด : วันที่ 2 มกราคม 2562		7	14,992,575	14,999,386	1.91
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.33 ต่อปี					
วันครบกำหนด : วันที่ 17 มกราคม 2562			29,950,889	29,981,732	3.82
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			44,943,464	44,981,118	5.73
รวมเงินลงทุน			967,108,864	785,576,866	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	2562	2561	2562	2561
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	82,938,492	88,705,333	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	-	1,208,093	-	1,208,093
กำไรที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	-	670,460	-	670,460
รายได้เงินปันผล	-	-	42,491,661	47,753,740
รายได้อื่น	10,557	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	256,996	492,265	256,996	475,908
รวมรายได้	83,206,045	91,076,151	42,748,657	50,108,201
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13 2,568,000	2,568,000	2,568,000	2,568,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13 2,542,978	2,658,150	2,542,978	2,658,150
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13 4,125,195	4,435,139	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13 402,990	418,634	402,990	418,634
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,872,901	3,812,845	2,117,643	2,206,686
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,824,570	2,009,872	649,944	560,300
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	777,354	-	777,354	-
ต้นทุนทางการเงิน	19,506,030	21,219,589	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14 11,772,510	12,400,311	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	47,392,528	49,522,540	9,058,909	8,411,770
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	35,813,517	41,553,611	33,689,748	41,696,431
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 และ 12 -	-	(47,362,273)	(1,790,722)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 และ 12 (25,221,905)	44,838,095	-	-
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 และ 12 -	(1,073)	-	(1,073)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 และ 12 17,734	(5,814)	17,734	(5,814)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น	(25,204,171)	44,831,208	(47,344,539)	(1,797,609)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	10,609,346	86,384,819	(13,654,791)	39,898,822

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของทรัสต์	
	2562	2561	2562	2561
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	10,609,346	86,384,819	(13,654,791)	39,898,822
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า				
งบการเงินต่างประเทศ	(24,264,137)	(46,485,997)	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) เบ็ดเสร็จรวมในสินทรัพย์สุทธิ				
จากการดำเนินงานสำหรับปี	(13,654,791)	39,898,822	(13,654,791)	39,898,822

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2562	2561	2562	2561
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก					
การดำเนินงานในระหว่างปี					
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	12	35,813,517	41,553,611	33,689,748	41,696,431
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า					
มูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 และ 12	-	-	(47,362,273)	(1,790,722)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า					
มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 และ 12	(25,221,905)	44,838,095	-	-
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 และ 12	-	(1,073)	-	(1,073)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า					
มูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 และ 12	17,734	(5,814)	17,734	(5,814)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก					
การดำเนินงานในระหว่างปี					
		10,609,346	86,384,819	(13,654,791)	39,898,822
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่น					
ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระหว่างปี					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า					
งบการเงินต่างประเทศ		(24,264,137)	(46,485,997)	-	-
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
การลดลงของมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	12	(37,050,000)	(36,075,000)	(37,050,000)	(36,075,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี					
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		784,062,120	780,238,298	784,062,120	780,238,298
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		733,357,329	784,062,120	733,357,329	784,062,120

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		10,609,346	86,384,819	(13,654,791)	39,898,822
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก					
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน)					
กิจกรรมดำเนินงาน					
รายการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(29,851,609)	(312,586,903)	(29,851,609)	(312,586,903)
รายการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	45,000,000	284,990,799	45,000,000	284,990,799
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม					
ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	47,362,273	1,790,722
รายการ (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม					
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		25,221,905	(44,838,095)	-	-
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	1,073	-	1,073
รายการ (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม					
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(17,734)	5,814	(17,734)	5,814
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์		-	(1,208,093)	-	(1,208,093)
รายการ (กำไร) ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์		777,354	(670,460)	777,354	(670,460)
รายได้เงินปันผล		-	-	(42,491,661)	(47,753,740)
รายได้คอกเบี้ย		(256,996)	(492,265)	(256,996)	(475,908)
ต้นทุนทางการเงิน		19,506,050	21,219,589	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		11,772,510	12,400,311	-	-
		82,760,826	45,206,589	6,866,836	(36,007,874)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้					
จากการให้เช่า		-	(96,795)	-	-
จากอื่น ๆ		(155,878)	5,653	5,247	2,721
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		(2,998,089)	(5,842,606)	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้					
จากการให้เช่า		23,331	804,796	-	-
จากอื่น ๆ		829,589	(528,975)	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(47,598)	16,519,397	(47,739)	17,118,575
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง		(811,447)	(1,285,694)	-	-
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันตามสัญญาเช่า		3,294,968	3,681,976	-	-
เงินสดรับจากเงินปันผล		-	-	42,922,400	48,679,580
เงินสดรับจากคอกเบี้ย		156,217	63,271	156,218	46,913
จ่ายต้นทุนทางการเงิน		(18,826,003)	(21,579,056)	-	-
จ่ายภาษีเงินได้		(5,684,287)	(11,662,048)	-	-
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน		58,541,629	25,286,508	49,902,962	29,839,915

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน		(36,562,500)	(36,075,000)	(36,562,500)	(36,075,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		<u>(36,562,500)</u>	<u>(36,075,000)</u>	<u>(36,562,500)</u>	<u>(36,075,000)</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		21,979,129	(10,788,492)	13,340,462	(6,235,085)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ		993,529	1,511,080	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		<u>48,335,893</u>	<u>57,613,305</u>	<u>15,718,147</u>	<u>21,953,232</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8	<u><u>71,308,551</u></u>	<u><u>48,335,893</u></u>	<u><u>29,058,609</u></u>	<u><u>15,718,147</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็นเอฟซีอินเตอร์เนชั่นแนล และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกลุ่ม			
	2562	2561	2560	2559	2562	2560
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (บาทต่อหน่วย)						
มูลค่าเงินปันผลต่อหุ้น	8.04	8.00	8.28	9.60	8.04	8.28
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุน:						
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	0.37	0.43	0.31	0.41	0.35	0.27
รายการขาดทุนที่ยังไม่ได้ขึ้นจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	(0.49)	(0.20)
รายการกำไร (ขาดทุน) ซึ่งไม่ได้ขึ้นจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(0.26)	0.46	(0.24)	0.02	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ซึ่งไม่ได้ขึ้นจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบการเงินแต่ละประเทศ	(0.25)	(0.48)	-	(1.55)	-	-
การลดลงของมูลค่าหน่วยทรัพย์สินจากการลดทุน	(0.38)	(0.37)	(0.35)	(0.20)	(0.38)	(0.35)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(0.52)	0.04	(0.28)	(1.32)	(0.52)	(0.28)
มูลค่าเงินปันผลต่อหุ้นสุทธิ	7.52	8.04	8.00	8.28	7.52	8.00
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้น (ลดลง) เมื่อเทียบกับเงินปันผลต่อหุ้นจากการดำเนินงาน	(1.79)	5.14	0.88	(12.71)	(1.79)	0.88
ข้อมูลค่าเงินปันผลต่อหุ้นสุทธิด้วยระยะเวลาหนึ่งปี (ร้อยละ)						
อัตราส่วนทางการเงินและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าเงินปันผลต่อหุ้นสุทธิ (บาท)	733,357,329	784,062,120	780,238,298	807,310,495	733,357,329	780,238,298
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้น (ลดลง) เมื่อเทียบกับเงินปันผลต่อหุ้นด้วยระยะเวลาหนึ่งปี (ร้อยละ)	6.12	6.38	6.42	5.85	1.19	1.08
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้น (ลดลง) เมื่อเทียบกับเงินปันผลต่อหุ้นด้วยระยะเวลาหนึ่งปี (ร้อยละ)	10.90	11.73	10.35	10.49	5.60	4.48
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้น (ลดลง) เมื่อเทียบกับเงินปันผลต่อหุ้นด้วยระยะเวลาหนึ่งปี (ร้อยละ)**	9.81	76.95	88.52	165.81	9.81	88.52

* รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่ได้ขึ้นจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบการเงินแต่ละประเทศ

มีจำนวนน้อยกว่า 0.01 บาทต่อหน่วย

** ไม่มีการปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ข้อมูลข้างต้นเป็นการขายโดยมีสัญญาซื้อ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

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

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 ธันวาคม 2558 เป็นต้นไป

กองทรัสต์นี้มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ E3 Ops UK Limited ซึ่งจดทะเบียนในสหราชอาณาจักร ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แทน E3 Management Limited ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนจำนวน 848.25 ล้านบาท (แบ่งเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 97,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.70 บาท) และ 885.30 ล้านบาท (แบ่งเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 97,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.08 บาท) ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 12) กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

- 2.1.1 กองทรัสต์จัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทย ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- 2.1.2 งบการเงินรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560”
- 2.1.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

- 2.2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	จดทะเบียนใน	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น โดยบริษัท (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท เอพิวเค จำกัด	ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	100.00

- 2.2.2 กองทรัสต์นำงบการเงินของบริษัทย่อยมาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่กองทรัสต์สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- 2.2.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทย่อย โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับกองทรัสต์ในการจัดทำงบการเงินรวม

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์และบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ผู้บริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อยในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังต่อไปนี้

มาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32

การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานเหล่านี้จะนำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเมื่อมีผลบังคับใช้

ผู้บริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวที่มีต่อการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อยในวงที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ กำหนดหลักการสำหรับการระบุสัญญาเช่าและวิธีปฏิบัติในงบการเงินทั้งทางด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ นำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องสัญญาเช่าเมื่อมีผลบังคับใช้ ได้แก่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งงูใจที่ให้แกผู้เช่า การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

สำหรับการบัญชีทางด้านผู้เช่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ โดยยกเลิกการแยกประเภทระหว่างสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้รายการสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลสำหรับสัญญาเช่าทั้งหมด ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ อย่างไรก็ตาม การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงินโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

ผู้บริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่อบการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อยในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. นโยบายบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

3.1.1 รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.2 รายได้เงินปันผลรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในวันที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับเงินปันผล

3.1.3 กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

3.1.4 บัญชีส่วนเกินและส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.1.5 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือและเงินฝากสถาบันการเงินทุกประเภทที่มีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน ทั้งนี้ไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

3.3 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 1 ปี

3.4 การวัดค่าเงินลงทุน

3.4.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ถ้าไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

3.4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

การกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

3.4.3 การวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

3.5 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม

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

กองทรัสต์บันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

กองทรัสต์บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกิจการที่ได้มา

กองทรัสต์แสดงค่าความนิยมหักค่าเพื่อการด้อยค่าโดยและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กองทรัสต์จะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกองทรัสต์จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กองทรัสต์จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน และกองทรัสต์ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

3.6 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบดุลเมื่อกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสูญเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว โดยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.7 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์นี้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมคือ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันของบริษัทย่อย ซึ่งบันทึกตามจำนวนที่จ่ายและที่ได้ตั้งค้างจ่ายไว้สำหรับงวด

3.8 กองทรัสต์และบริษัทย่อยบันทึกรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังนี้

3.8.1 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

- รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ
- สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นปี แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากการชำระหนี้ และการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

3.8.2 หน่วยงานในต่างประเทศ

- สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้ อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน
- รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้ อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ
- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นทรัสต์ จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป
- เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นทรัสต์ จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

3.9 สัญญาเช่า

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและประโยชน์ส่วนใหญ่จากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับ กองทรัสต์และบริษัทย่อยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน การรับรู้รายได้จากการให้เช่าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3.1.1

3.10 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap Contracts) และสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Foreign Exchange Contracts) ในการบริหารความเสี่ยงของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ยอดคงเหลือตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยและสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ได้มีการปรับมูลค่าเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ในงบดุล ผลจากการปรับปรุงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายสำหรับงวดในงบกำไรขาดทุน

3.11 การวัดมูลค่ายุติธรรม

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 หรือระดับที่ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังนี้

ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับที่ 1

ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.12 การใช้ดุลพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.12.1 การใช้ดุลพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของ กองทรัสต์และบริษัทย่อยต้องอาศัยดุลพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบาย การบัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดง จำนวนสินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจ เกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของ งวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้ เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

3.12.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับ เหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่าง สมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจาก ประมาณการนั้น ประมาณการทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยง อย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์ และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กองทรัสต์และบริษัทย่อยใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่า ยุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับที่ 1 ไม่สามารถหาได้ กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ ประเมินมูลค่า

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของ สินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17.5

4. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ได้ซื้อและขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เป็นจำนวน 74.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.81 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด และจำนวน 597.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 76.95 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด ตามลำดับ

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามราคายุติธรรม

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ได้ลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด (นิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกร็นซีย์) จำนวนทั้งสิ้น 21,232,191 หุ้น (หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100) โดยมีราคาซื้อเท่ากับ 16.90 ล้านบาทต่อหุ้นหรือเทียบเท่าจำนวน 922,165,400 บาท

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์			
	2562	2561	2562	2561
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี		ราคายุติธรรม	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	922,165,400	922,165,400	693,233,475	740,595,748
หัก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(228,931,925)	(181,569,652)	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย	<u>693,233,475</u>	<u>740,595,748</u>	<u>693,233,475</u>	<u>740,595,748</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	2562	2561
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	740,595,748	742,386,470
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 12)	(47,362,273)	(1,790,722)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>693,233,475</u>	<u>740,595,748</u>

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

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

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

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	2562	2561	2562	2561
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี		ราคายุติธรรม	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,370,807,052	1,370,807,052	979,060,833	1,043,749,536
บวก ค่าไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การปรับมูลค่ายุติธรรมของ				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,772,845)	23,449,060	-	-
หัก ผลต่างจากการแปลงค่า				
เงินตราต่างประเทศ	(389,973,374)	(350,506,576)	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	979,060,833	1,043,749,536	979,060,833	1,043,749,536

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	1,043,749,536	1,071,780,436
ค่าไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 12)	(25,221,905)	44,838,095
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	(39,466,798)	(72,868,995)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	979,060,833	1,043,749,536

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยได้จัดจ้างที่ดินและอาคาร Data Center ดังกล่าวเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 11)

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่ครั้งล่าสุดเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีราคาประเมินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นจำนวน 25.05 ล้านบาทปอนด์สเตอร์ลิง

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์			
	2562	2561	2562	2561
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี		ราคายุติธรรม	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในตราสารหนี้	29,851,609	44,943,464	29,950,422	44,981,118
<u>บวก</u> ตัดจำหน่ายส่วนลดมูลค่า				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ระหว่างปี	81,079	38,561	-	-
<u>บวก</u> กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	17,734	(907)	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	<u>29,950,422</u>	<u>44,981,118</u>	<u>29,950,422</u>	<u>44,981,118</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	2562	2561
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	44,981,118	16,962,513
มูลค่าซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	29,851,609	312,586,903
มูลค่าขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(45,000,000)	(284,990,799)
ตัดจำหน่ายส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	99,961	429,388
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		
(ดูหมายเหตุข้อ 12)	-	(1,073)
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 12)	17,734	(5,814)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>29,950,422</u>	<u>44,981,118</u>

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	2562		2561	
	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร - บัญชีออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	29,058,609	0.375	15,718,147	0.375
เงินฝากธนาคาร - บัญชีกระแสรายวัน				
HSBC Bank PLC.	42,249,942	-	32,617,746	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>71,308,551</u>		<u>48,335,893</u>	

	งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์			
	2562		2561	
	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร - บัญชีออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	29,058,609	0.375	15,718,147	0.375
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>29,058,609</u>		<u>15,718,147</u>	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัท เอพียูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้นำบัญชีเงินฝากธนาคารจำนวน 1.08 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 42.25 ล้านบาท และจำนวน 0.80 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 32.62 ล้านบาท ตามลำดับ ไปเป็นหลักประกันแบบมีเงื่อนไขสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยไม่มีข้อจำกัดในการใช้บัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 11)

9. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาดูแล		
ผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement)	37,607,812	35,743,817
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืม	<u>24,803,896</u>	<u>26,008,154</u>
รวมเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	<u>62,411,708</u>	<u>61,751,971</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัท เอพียูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ภายใต้สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) (ดูหมายเหตุข้อ 10) จำนวน 0.96 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 37.61 ล้านบาท และจำนวน 0.88 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 35.74 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบดุลรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวน 0.63 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 24.80 ล้านบาท และจำนวน 0.64 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 26.01 ล้านบาทตามลำดับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 11)

10. เงินประกันตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัท เอพียูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) มียอดคงเหลือของเงินประกันตามสัญญาเช่าอาคาร Data Center ที่เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร ตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) เป็นจำนวน 0.96 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 38.44 ล้านบาท และจำนวน 0.88 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 36.54 ล้านบาท ตามลำดับ เงินประกันตามสัญญาเช่าดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจะให้บริการแก่บริษัท บีไอเอส จำกัด (“ผู้เช่า”) ทั้งนี้ บริษัทย่อยมีการระดมทุนจะต้องคืนเงินให้แก่ผู้เช่า หากมียอดเงินคงเหลือ ณ วันสิ้นสุดสัญญา

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	359,641,972	373,069,048
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	<u>359,641,972</u>	<u>373,069,048</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัท เอพิอูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในสหราชอาณาจักร (“ผู้ให้กู้”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	จำนวนเงิน	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาว	9.10 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง	กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่ 22 กันยายน 2560 (วันกู้ยืมเงิน)	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	1. จดจำนองที่ดินและอาคาร Data Center ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร 2. หุ้นสามัญของบริษัท เอพิอูเค จำกัด จำนวน 21,232,191 หุ้น 3. บัญชีเงินฝากธนาคาร

สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวได้ระบุข้อกำหนดบางประการ ได้แก่ การดำรงอัตราส่วนของการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (loan to value) และอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (historic interest cover) ตามที่กำหนด และข้อกำหนดการใช้เงินสดที่ได้รับจากรายได้ค่าเช่าก่อนวันที่กำหนดชำระดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละงวด (ดูหมายเหตุข้อ 9)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

12. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 97,500,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.08 บาท

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 6 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.205 บาท (จากมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.08 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.875 บาท) เป็นจำนวนรวม 19,987,500 บาท โดยกองทรัสต์ได้จ่ายเงินจากการลดทุนจดทะเบียนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2562

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 7 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.175 บาท (จากมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.875 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.70 บาท) เป็นจำนวนรวม 17,062,500 บาท

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 97,500,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 8.70 บาท และกองทรัสต์ยังไม่ได้จ่ายเงินจากการลดทุนจดทะเบียนคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์ได้แสดงเจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์จำนวน 17,062,500 บาท ในงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยกองทรัสต์ได้จ่ายเงินจากการลดทุนจดทะเบียนคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2563

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์			
	2562		2561	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	97,500,000	848,250,000	97,500,000	885,300,000
ยอดต้นปี	97,500,000	885,300,000	97,500,000	921,375,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(37,050,000)	-	(36,075,000)
ยอดปลายปี	97,500,000	848,250,000	97,500,000	885,300,000

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	2562	2561	2562	2561
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	132,536,874	46,152,055	(101,237,880)	(141,136,702)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	35,813,517	41,553,611	33,689,748	41,696,431
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ				
ปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 5)	-	-	(47,362,273)	(1,790,722)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับ				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
(ดูหมายเหตุข้อ 6)	(25,221,905)	44,838,095	-	-
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 7)	-	(1,073)	-	(1,073)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ				
ปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน				
หลักทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 7)	17,734	(5,814)	17,734	(5,814)
ยอดปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	143,146,220	132,536,874	(114,892,671)	(101,237,880)

13. **ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ**

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียม	เงื่อนไข
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์*ที่คำนวณเป็นเงินบาท ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำเท่ากับ 2,400,000 บาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์*ที่คำนวณเป็นเงินบาท ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 5 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำเท่ากับ 40,000 ปอนด์สเตอร์ลิงต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์* ที่คำนวณเป็นเงินบาท

* มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ หมายถึง มูลค่าของสินทรัพย์รวมที่แสดงในงบดุลเฉพาะกองทรัสต์บวกด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่แสดงในงบดุลรวม

14. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมคือ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในต่างประเทศ โดยใช้อัตราภาษีร้อยละ 20 ในการคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยคำนวณจากกำไรก่อนภาษี บวกกลับรายการซึ่งไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายและหักรายได้ที่ได้รับจากการยกเว้นทางภาษีตามประมวลรัษฎากร

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์นี้

15. **รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์และบริษัทย่อย หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์และบริษัทย่อยไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์และบริษัทย่อย

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ และกรรมการหรือพนักงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์และบริษัทย่อยแต่ละรายการ กองทรัสต์และบริษัทย่อยคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- E3 Management Limited เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
- E3 Ops UK Limited เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป
- บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ในกองทรัสต์

ยอดคงเหลือและรายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

15.1 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2562	2561	2562	2561
เงินลงทุนในบริษัทย่อย					
บริษัท เอพียูเค จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	693,233,475	740,595,748
เจ้าหนี้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์					
E3 Ops UK Limited	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,242,294	1,301,039	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย					
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์	547,192	460,335	547,192	460,335
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด	ทรัสต์	421,130	445,102	421,130	445,102

15.2 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2562	2561	2562	2561
รายได้					
เงินปันผลรับ					
บริษัท เอพิอูเค จำกัด	บริษัท ย่อย	-	-	42,491,661	47,753,740
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ					
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน					
เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์	2,568,000	2,568,000	2,568,000	2,568,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์					
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม					
ววรรณ จำกัด	ทรัสต์	2,542,978	2,658,150	2,542,978	2,658,150
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์					
E3 Ops UK Limited	ผู้บริหาร				
	อสังหาริมทรัพย์	4,125,195	4,435,139	-	-

16. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพิอูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) ซึ่งดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในต่างประเทศ ดังนั้นรายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงิน จึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจและส่วนงานดำเนินงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

17. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

17.1 ความเสี่ยงในการลงทุน

กองทรัสต์ลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพิอูเค จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัท เอพิอูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพียง 1 แห่ง ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินดังกล่าว อันได้แก่ อาคาร โกดัง/คลังสินค้า Unit C ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) ซึ่งเป็นแหล่งที่มาของรายได้เพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์และบริษัทย่อย หากทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าได้ อาจทำให้กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาผลประโยชน์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าด้วยศักยภาพของทรัพย์สินกับทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่อยู่ในโซนอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม รวมถึงการมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี ตั้งแต่ปี 2551 ถึง 2576 แม้ว่าเมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน แต่การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผลประโยชน์ได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีระยะเวลาที่ยาวนานพอที่จะหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยทรัพย์สินที่พร้อมในการปล่อยเช่า นอกจากนี้ ในอนาคต กองทรัสต์และบริษัทย่อยอาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกเพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน อย่างไรก็ตาม การลงทุนในอนาคตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ

17.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนในการได้รับชำระเงินจากการขายและให้บริการภายใต้เครดิตการค้าซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์และบริษัทย่อยลงทุนครั้งแรกได้ปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้เพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์และบริษัทย่อยเกิดความเสี่ยงหากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะมีผู้เช่าเพียงรายเดียว แต่ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าคือผู้ให้บริการจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการของผู้เช่าจะมีความหลากหลายในด้านธุรกิจและมีจำนวนมาก ราย จึงถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ของผู้เช่าและเปรียบเสมือนกองทรัสต์และบริษัทย่อยได้มีการกระจายความเสี่ยงลูกค้าผ่านผู้เช่าอีกทอดหนึ่ง ทั้งนี้ นอกจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าดังกล่าวแล้ว ความชำนาญและเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการทำประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Rental loss insurance) จะสามารถลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียวและความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ในระดับหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกองทรัสต์และบริษัทย่อยเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงในงบดุลรวม

17.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดไม่มีสาระสำคัญต่อกองทรัสต์และบริษัทย่อย เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่

17.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบแก่กองทรัสต์และบริษัทย่อย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน จึงได้กำหนดให้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยทุกไตรมาสผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามสภาพตลาด เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน เป็นต้น และอาจใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น สัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสภาพการณ์ในขณะนั้น ถึงแม้ว่านโยบายป้องกันความเสี่ยงจะนำมาซึ่งค่าใช้จ่าย แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกลยุทธ์ป้องกันความเสี่ยงหากเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์และบริษัทย่อยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศด้วยการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี)

สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ามีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
สกุลเงิน	มูลค่าตามสัญญา	อัตราแลกเปลี่ยนตามสัญญา (บาทต่อปอนด์สเตอร์ลิง)	วันที่ส่งมอบ	มูลค่า ณ วันที่ส่งมอบ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม สินทรัพย์ (บาท)
ปอนด์สเตอร์ลิง	500,000	43.55	20 มีนาคม 2562	21,776,000	1,208,093

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาทสเตอร์ลิง)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
สินทรัพย์	27.74	28.04
หนี้สิน	10.98	10.73

17.5 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว

งบการเงินรวม					
สินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกต ได้ที่มีนัยสำคัญ
1. เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	979,060,833	1,043,749,536	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ	ประมาณการกระแสเงินสด และอัตราคิดลด
2. เงินลงทุนใน หลักทรัพย์	29,950,422	44,981,118	ระดับ 2	อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ ที่เผยแพร่ ในสมาคมตลาดตราสารหนี้ ไทย ณ วันทำการวันสุดท้ายของรอบ ระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. สินทรัพย์ตรา สารอนุพันธ์	-	1,208,093	ระดับ 2	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด	ไม่เกี่ยวข้อง

งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์					
สินทรัพย์	มูลค่า ยุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	มูลค่า ยุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ลำดับ ชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถ สังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
1. เงินลงทุนใน บริษัทย่อย	693,233,475	740,595,748	ระดับ 3	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ย่อย ณ วันทำการวันสุดท้ายของ รอบระยะเวลารายงาน	ข้อมูลทางการเงินของ บริษัทย่อย
2. เงินลงทุนใน หลักทรัพย์	29,950,422	44,981,118	ระดับ 2	อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ ที่เผยแพร่ในสมาคมตลาดตราสาร หนี้ไทย ณ วันทำการวันสุดท้าย ของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. สินทรัพย์ตรา สารอนุพันธ์	-	1,208,093	ระดับ 2	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด	ไม่เกี่ยวข้อง

18. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของกองทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563

REPORT OF THE INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

TO THE UNITHOLDERS

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of MFC Industrial Real Estate Investment Trust and its subsidiary (the “Trust and its subsidiary”) and the Trust’s financial statements of MFC Industrial Real Estate Investment Trust (the “Trust”), which comprise the consolidated and Trust’s balance sheets and schedules of investments as at December 31, 2019, and the related consolidated and Trust’s statements of profit or loss, profit or loss and other comprehensive income, changes in net assets, cash flows and significant financial information for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated and Trust’s financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of MFC Industrial Real Estate Investment Trust and its subsidiary and of MFC Industrial Real Estate Investment Trust as at December 31, 2019, and financial performance, cash flows and significant financial information for the year then ended in accordance with Thai Financial Reporting Standards (“TFRSs”).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Thai Standards on Auditing (“TSAs”). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Consolidated and Trust’s Financial Statements section of our report. We are independent of the Trust and its subsidiary in accordance with the Federation of Accounting Professions’ Code of Ethics for Professional Accountants together with the ethical requirements that are relevant to the audit of the consolidated and Trust’s financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated and Trust's financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated and Trust's financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Key Audit Matters	Audit Responses
<p>Valuation of investment in a subsidiary</p> <p>The Trust's key investment strategy involves the holding in a real estate company, which is managed by the Trust. The Trust invested in 100 percent of common shares of APUK Limited which is a subsidiary of the Trust. The investment in a subsidiary represents a material item of total assets in the Trust's balance sheet.</p> <p>The investment in a subsidiary is stated at its fair value. Valuation of investment in a subsidiary is a key audit matter because the valuation process is measured based on operating results of the subsidiary, which is a key factor in determining the valuation of investment in a subsidiary. As a result, the operating results of the subsidiary shall be fairly presented in all material respects in accordance with Thai Financial Reporting Standards.</p> <p>The accounting policy and detail of investment in a subsidiary were disclosed in Note 3.4.1 and Note 5 to the financial statements, respectively.</p>	<p>Key audit procedures included</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtained an understanding of the Trust's design and implementation of the key internal controls over the valuation of investment in a subsidiary • Performed operating effectiveness testing of key internal controls over the valuation of investment in a subsidiary • Performed substantive procedures as follows: <ul style="list-style-type: none"> - Communicated with the component auditor by informing our requirements and determining scope of audit of the financial information of the subsidiary - Evaluated the qualifications and competence of the component auditor to determine whether there were any matters that might have affected their objectivity or limited the scope of their works and also reviewed their works - Examined the valuation of investment in a subsidiary by reviewing audit results from the component auditor and reperformed the translation of the subsidiary's financial statements to ensure the accuracy and appropriateness of the valuation of investment in a subsidiary - Considered the adequacy and appropriateness of the disclosure of fair value measurement of the investment in a subsidiary in Note to the financial statements.

Key Audit Matters	Audit Responses
<p>Valuation of investment in property</p> <p>The Trust and its subsidiary own an investment in property comprising data warehouse which was developed into Data Center in London, United Kingdom. The investment in property represents a material item of total assets in the consolidated balance sheet of the Trust and its subsidiary.</p> <p>The investment in property is stated at its fair value based on independent valuation by external appraisers. Valuation of investment in property is a key audit matter as the valuation process involves significant judgment in determining the appropriate valuation methodology to be used and the underlying assumptions to be applied.</p> <p>The accounting policy and detail of investment in property were disclosed in Note 3.4.2 and Note 6 to the financial statements, respectively.</p>	<p>Key audit procedures included</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtained an understanding of the Trust and its subsidiary's design and implementation of the key internal controls over the valuation of investment in property • Performed operating effectiveness testing of key internal controls over the valuation of investment in property • Performed substantive procedures as follows: <ul style="list-style-type: none"> - Evaluated the qualification, competence and independence of the external appraisers - Evaluated the appropriateness of key assumptions and valuation methodology used by the external appraisers in the valuation of investment in property - Considered the adequacy and appropriateness of the disclosure of fair value measurement of investment in property in Note to the financial statements.
<p>Impairment of goodwill</p> <p>Impairment of goodwill is a key audit matter because goodwill represents a material item of total assets in the consolidated balance sheet of the Trust and its subsidiary. The goodwill has been recognized in the financial statements as a consequence of the acquisitive nature of the Trust.</p> <p>The impairment assessment of goodwill requires judgments and a number of key assumptions from the Trust's management relevant to its projections of future operating performance, future plans for management and use of assets, and determination of an appropriate discount rate in order to comply with the requirements of Thai Financial Reporting Standards.</p> <p>The accounting policy of goodwill was disclosed in Note 3.5 to the financial statements.</p>	<p>Key audit procedures included</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtained an understanding of the Trust's design and implementation of the key internal controls over the impairment assessment of goodwill • Performed operating effectiveness testing of key internal controls over the impairment assessment of goodwill • Performed substantive procedures as follows: <ul style="list-style-type: none"> - Examined the supporting documents in relation to the management's consideration of the impairment assessment of goodwill - Evaluated the appropriateness of key assumptions and methodology used by the Trust's management in assessing the impairment of goodwill.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises information in the annual report, which is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated and Trust's financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated and Trust's financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and the management of the Trust.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated and Trust's Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated and Trust's financial statements in accordance with TFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated and Trust's financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated and Trust's financial statements, management is responsible for assessing the Trust and its subsidiary and the Trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Trust or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Trust's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated and Trust's Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated and Trust's financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with TSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated and Trust's financial statements.

As part of an audit in accordance with TSAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated and Trust's financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Trust and its subsidiary's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Trust and its subsidiary's and the Trust's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Trust and its subsidiary and the Trust to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated and Trust's financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated and Trust's financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Trust and its subsidiary to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated and Trust's financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Nisakorn Songmanee

Nisakorn Songmanee
Certified Public Accountant (Thailand)
Registration No. 5035

BANGKOK
February 26, 2020

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU JAIYOS AUDIT CO., LTD.

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY

BALANCE SHEET

AS AT DECEMBER 31, 2019

UNIT : BAHT

	Notes	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS		THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS	
		2019	2018	2019	2018
ASSETS					
Investment in a subsidiary at fair value					
(at cost : Baht 922,165,400)	5	-	-	693,233,475	740,595,748
Investment in property at fair value					
(at cost : Baht 1,370,807,052)	6	979,060,833	1,043,749,536	-	-
Investment in securities at fair value					
(at cost as at December 31, 2019 : Baht 29,851,609					
and as at December 31, 2018 : Baht 44,943,464)	7	29,950,422	44,981,118	29,950,422	44,981,118
Cash and cash equivalents	8	71,308,551	48,335,893	29,058,609	15,718,147
Accounts receivable					
From interest		1,791	974	1,791	974
From others		724,598	593,472	147,615	152,862
Deposits at bank under restrictions of use	9	62,411,708	61,751,971	-	-
Derivative assets		-	1,208,093	-	1,208,093
Goodwill		47,554,732	47,554,732	-	-
TOTAL ASSETS		1,191,012,635	1,248,175,789	752,391,912	802,656,942
LIABILITIES					
Accounts payable					
From rental		18,534,535	19,262,560	-	-
From interest		3,635,659	3,778,462	-	-
From others		2,081,293	1,301,039	-	-
Accrued expenses		2,171,845	2,227,430	1,972,083	2,019,822
Capital reduction payable to unitholders	12	17,062,500	16,575,000	17,062,500	16,575,000
Value added tax payable		3,878,184	4,851,590	-	-
Income tax payable		12,212,885	6,503,978	-	-
Deposit under lease agreement	10	38,436,433	36,544,562	-	-
Long-term borrowing	11	359,641,972	373,069,048	-	-
TOTAL LIABILITIES		457,655,306	464,113,669	19,034,583	18,594,822
NET ASSETS		733,357,329	784,062,120	733,357,329	784,062,120

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY

BALANCE SHEET (CONTINUED)

AS AT DECEMBER 31, 2019

UNIT : BAHT

	Notes	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS		THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS	
		2019	2018	2019	2018
NET ASSETS:					
Capital received from trust unitholders	12	848,250,000	885,300,000	848,250,000	885,300,000
Retained earnings (deficit)	12	143,146,220	132,536,874	(114,892,671)	(101,237,880)
NET ASSETS BEFORE OTHER COMPONENTS OF UNITHOLDERS		991,396,220	1,017,836,874	733,357,329	784,062,120
OTHER COMPONENTS OF UNITHOLDERS					
Exchange differences on translating financial statements of a foreign operation		(258,038,891)	(233,774,754)	-	-
NET ASSETS		733,357,329	784,062,120	733,357,329	784,062,120
 Net assets value per unit		 7.52	 8.04	 7.52	 8.04
Investment unit sold at the end of the year (units)	12	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY

THE SCHEDULE OF INVESTMENTS

AS AT DECEMBER 31, 2019

	Notes	THE CONSOLIDATED SCHEDULE OF INVESTMENTS		
		Cost	Fair Value	% of
		(Baht)	(Baht)	Investments
INVESTMENT IN PROPERTY				
DATA CENTER BUILDING,				
LONDON, UNITED KINGDOM	6	1,370,807,052	979,060,833	97.03
Total investment in property		1,370,807,052	979,060,833	97.03
INVESTMENT IN SECURITIES				
DEBT SECURITIES				
YIELD RATE AT 1.44% PER ANNUM				
MATURITY DATE : 27 FEBRUARY 2020	7	29,851,609	29,950,422	2.97
Total investment in securities		29,851,609	29,950,422	2.97
Total investments		1,400,658,661	1,009,011,255	100.00
THE TRUST'S SCHEDULE OF INVESTMENTS				
		Cost	Fair Value	% of
		(Baht)	(Baht)	Investments
INVESTMENT IN A SUBSIDIARY				
COMMON SHARES OF APUK LIMITED,				
BAILIWICK OF GUERNSEY	5	922,165,400	693,233,475	95.86
Total investment in a subsidiary		922,165,400	693,233,475	95.86
INVESTMENT IN SECURITIES				
DEBT SECURITIES				
YIELD RATE AT 1.44% PER ANNUM				
MATURITY DATE : 27 FEBRUARY 2020	7	29,851,609	29,950,422	4.14
Total investment in securities		29,851,609	29,950,422	4.14
Total investments		952,017,009	723,183,897	100.00

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY

THE SCHEDULE OF INVESTMENTS

AS AT DECEMBER 31, 2018

	Notes	THE CONSOLIDATED SCHEDULE OF INVESTMENTS		
		Cost (Baht)	Fair Value (Baht)	% of Investments
INVESTMENT IN PROPERTY				
DATA CENTER BUILDING, LONDON, UNITED KINGDOM	6	1,370,807,052	1,043,749,536	95.87
Total investment in property		1,370,807,052	1,043,749,536	95.87
INVESTMENT IN SECURITIES				
DEBT SECURITIES				
YIELD RATE AT 1.205% PER ANNUM MATURITY DATE : 2 JANUARY 2019	7	14,992,575	14,999,386	1.38
YIELD RATE AT 1.33% PER ANNUM MATURITY DATE : 17 JANUARY 2019		29,950,889	29,981,732	2.75
Total investment in securities		44,943,464	44,981,118	4.13
Total investments		1,415,750,516	1,088,730,654	100.00
THE TRUST'S SCHEDULE OF INVESTMENTS				
		Cost (Baht)	Fair Value (Baht)	% of Investments
INVESTMENT IN A SUBSIDIARY				
COMMON SHARES OF APUK LIMITED, BAILIWICK OF GUERNSEY	5	922,165,400	740,595,748	94.27
Total investment in a subsidiary		922,165,400	740,595,748	94.27
INVESTMENT IN SECURITIES				
DEBT SECURITIES				
YIELD RATE AT 1.205% PER ANNUM MATURITY DATE : 2 JANUARY 2019	7	14,992,575	14,999,386	1.91
YIELD RATE AT 1.33% PER ANNUM MATURITY DATE : 17 JANUARY 2019		29,950,889	29,981,732	3.82
Total investment in securities		44,943,464	44,981,118	5.73
Total investments		967,108,864	785,576,866	100.00

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS

FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019

UNIT : BAHT

	Notes	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS		THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS	
		2019	2018	2019	2018
Investment income					
Rental income		82,938,492	88,705,333	-	-
Unrealized gain on remeasuring fair value of derivatives		-	1,208,093	-	1,208,093
Realized gain on remeasuring fair value of derivatives		-	670,460	-	670,460
Dividend income		-	-	42,491,661	47,753,740
Other Income		10,557	-	-	-
Interest income		256,996	492,265	256,996	475,908
Total income		83,206,045	91,076,151	42,748,657	50,108,201
Expenses					
Management fee	13	2,568,000	2,568,000	2,568,000	2,568,000
Trustee fee	13	2,542,978	2,658,150	2,542,978	2,658,150
Property management fee	13	4,125,195	4,435,139	-	-
Registrar fee	13	402,990	418,634	402,990	418,634
Professional fee		3,872,901	3,812,845	2,117,643	2,206,686
Other expenses		1,824,570	2,009,872	649,944	560,300
Realized loss on remeasuring fair value of derivatives		777,354	-	777,354	-
Finance costs		19,506,030	21,219,589	-	-
Income tax expense	14	11,772,510	12,400,311	-	-
Total expenses		47,392,528	49,522,540	9,058,909	8,411,770
Net investment gain		35,813,517	41,553,611	33,689,748	41,696,431
Net gain (loss) from investments					
Unrealized loss on remeasuring fair value of investment in a subsidiary	5 and 12	-	-	(47,362,273)	(1,790,722)
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in property	6 and 12	(25,221,905)	44,838,095	-	-
Realized loss on sale of investment in securities	7 and 12	-	(1,073)	-	(1,073)
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in securities	7 and 12	17,734	(5,814)	17,734	(5,814)
Total realized and unrealized gain (loss) from investments		(25,204,171)	44,831,208	(47,344,539)	(1,797,609)
Increase (decrease) in net assets from operations		10,609,346	86,384,819	(13,654,791)	39,898,822

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019

UNIT : BAHT

	CONSOLIDATED		THE TRUST'S	
	FINANCIAL STATEMENTS	FINANCIAL STATEMENTS	FINANCIAL STATEMENTS	FINANCIAL STATEMENTS
	2019	2018	2019	2018
Increase (decrease) in net assets from operations	10,609,346	86,384,819	(13,654,791)	39,898,822
Other comprehensive loss, net of tax				
Components of other comprehensive loss that				
will be reclassified to profit or loss				
Exchange differences on translating				
financial statements of a foreign operation	(24,264,137)	(46,485,997)	-	-
Total comprehensive increase (decrease) in net assets				
from operations for the year	<u>(13,654,791)</u>	<u>39,898,822</u>	<u>(13,654,791)</u>	<u>39,898,822</u>

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY

**STATEMENT OF CHANGES IN NET ASSETS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**

UNIT : BAHT

	Notes	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS		THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS	
		2019	2018	2019	2018
Increase (decrease) in net assets					
from operations during the year					
Net investment gain	12	35,813,517	41,553,611	33,689,748	41,696,431
Unrealized loss on remeasuring fair value of investment in a subsidiary	5 and 12	-	-	(47,362,273)	(1,790,722)
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in property	6 and 12	(25,221,905)	44,838,095	-	-
Realized loss on sale of investment in securities	7 and 12	-	(1,073)	-	(1,073)
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in securities	7 and 12	17,734	(5,814)	17,734	(5,814)
Increase (decrease) in net assets resulting from operations during the year		10,609,346	86,384,819	(13,654,791)	39,898,822
Decrease in net assets from other comprehensive of unitholders during the year					
Exchange differences on translating financial statements of a foreign operation		(24,264,137)	(46,485,997)	-	-
Decrease in net assets from operations					
Decrease in investment trust unit value from capital reduction	12	(37,050,000)	(36,075,000)	(37,050,000)	(36,075,000)
Increase (decrease) in net assets during the year		(50,704,791)	3,823,822	(50,704,791)	3,823,822
Net assets at the beginning of the year		784,062,120	780,238,298	784,062,120	780,238,298
Net assets at the end of the year		<u>733,357,329</u>	<u>784,062,120</u>	<u>733,357,329</u>	<u>784,062,120</u>

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY

STATEMENT OF CASH FLOWS

FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019

UNIT : BAHT

	Notes	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS		THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS	
		2019	2018	2019	2018
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES					
Increase (decrease) in net assets from operations		10,609,346	86,384,819	(13,654,791)	39,898,822
Adjustments to reconcile increase (decrease) in net assets from operations to net cash provided by (used in) operating activities:					
Purchase of investment in securities	7	(29,851,609)	(312,586,903)	(29,851,609)	(312,586,903)
Sale of investment in securities	7	45,000,000	284,990,799	45,000,000	284,990,799
Unrealized loss on remeasuring fair value of investment in a subsidiary		-	-	47,362,273	1,790,722
Unrealized (gain) loss on remeasuring fair value of investment in property		25,221,905	(44,838,095)	-	-
Realized loss on sale of investment in securities		-	1,073	-	1,073
Unrealized (gain) loss on remeasuring fair value of investment in securities		(17,734)	5,814	(17,734)	5,814
Unrealized gain on remeasuring fair value of derivatives		-	(1,208,093)	-	(1,208,093)
Realized (gain) loss on remeasuring fair value of derivatives		777,354	(670,460)	777,354	(670,460)
Dividend income		-	-	(42,491,661)	(47,753,740)
Interest income		(256,996)	(492,265)	(256,996)	(475,908)
Finance costs		19,506,050	21,219,589	-	-
Income tax expense		11,772,510	12,400,311	-	-
		<u>82,760,826</u>	<u>45,206,589</u>	<u>6,866,836</u>	<u>(36,007,874)</u>
(Increase) decrease in accounts receivable					
From rental		-	(96,795)	-	-
From others		(155,878)	5,653	5,247	2,721
Increase in deposit at bank under restrictions of use		(2,998,089)	(5,842,606)	-	-
Increase (decrease) in accounts payable					
From rental		23,331	804,796	-	-
From others		829,589	(528,975)	-	-
Increase (decrease) in accrued expenses		(47,598)	16,519,397	(47,739)	17,118,575
Decrease in value added tax payable		(811,447)	(1,285,694)	-	-
Increase in deposit under lease agreement		3,294,968	3,681,976	-	-
Proceeds from dividend income		-	-	42,922,400	48,679,580
Proceeds from interest income		156,217	63,271	156,218	46,913
Finance costs paid		(18,826,003)	(21,579,056)	-	-
Income tax paid		(5,684,287)	(11,662,048)	-	-
Net cash provided by operating activities		<u>58,541,629</u>	<u>25,286,508</u>	<u>49,902,962</u>	<u>29,839,915</u>

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY

STATEMENT OF CASH FLOWS (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019

UNIT : BAHT

	Notes	CONSOLIDATED		THE TRUST'S	
		FINANCIAL STATEMENTS		FINANCIAL STATEMENTS	
		2019	2018	2019	2018
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES					
Cash paid for decrease in trust unit value					
from capital reduction		(36,562,500)	(36,075,000)	(36,562,500)	(36,075,000)
Net cash used in financing activities		<u>(36,562,500)</u>	<u>(36,075,000)</u>	<u>(36,562,500)</u>	<u>(36,075,000)</u>
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		21,979,129	(10,788,492)	13,340,462	(6,235,085)
Exchange differences on translating					
financial statements of a foreign operation		993,529	1,511,080	-	-
Cash and cash equivalents as at January 1,		<u>48,335,893</u>	<u>57,613,305</u>	<u>15,718,147</u>	<u>21,953,232</u>
Cash and cash equivalents as at December 31,	8	<u><u>71,308,551</u></u>	<u><u>48,335,893</u></u>	<u><u>29,058,609</u></u>	<u><u>15,718,147</u></u>

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY

SIGNIFICANT FINANCIAL INFORMATION

FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019

UNIT : BAHT

	CONSOLIDATED				THE TRUST'S			
	FINANCIAL STATEMENTS				FINANCIAL STATEMENTS			
	2019	2018	2017	2016	2019	2018	2017	2016
INFORMATION ON RESULTS FROM OPERATIONS								
(BAHT PER UNIT)								
Net asset value at the beginning of the year	8.04	8.00	8.28	9.60	8.04	8.00	8.28	9.60
Gain (loss) from investing activities:								
Net investment gain	0.37	0.43	0.31	0.41	0.35	0.43	0.27	0.14
Unrealized loss on remeasuring fair value of investment in a subsidiary	-	-	-	-	(0.49)	(0.02)	(0.20)	(1.26)
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in property	(0.26)	0.46	(0.24)	0.02	-	-	-	-
Realized gain (loss) on sale of investment in securities	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in securities	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*
Exchange differences on translating financial statements of a foreign operation	(0.25)	(0.48)	-*	(1.55)	-	-	-	-
Decrease in trust unit value from capital reduction	(0.38)	(0.37)	(0.35)	(0.20)	(0.38)	(0.37)	(0.35)	(0.20)
Gain (loss) from investing activities	(0.52)	0.04	(0.28)	(1.32)	(0.52)	0.04	(0.28)	(1.32)
Net asset value at the end of the year	7.52	8.04	8.00	8.28	7.52	8.04	8.00	8.28
Ratio of comprehensive increase (decrease) in net assets from operations to average net assets during the year (%)	(1.79)	5.14	0.88	(12.71)	(1.79)	5.14	0.88	(12.71)

FINANCIAL RATIOS AND ADDITIONAL IMPORTANT INFORMATION

Net asset value at the end of the year (Baht)	733,357,329	784,062,120	780,238,298	807,310,495	733,357,329	784,062,120	780,238,298	807,310,495
Ratio of total expenses to average net asset value during the year (%)	6.12	6.38	6.42	5.85	1.19	1.08	1.17	1.16
Ratio of investment income to average net asset value during the year (%)	10.90	11.73	10.35	10.49	5.60	6.45	4.48	2.72
Ratio of weighted average investment purchases and sales during the year to average net asset value during the year (%)**	9.81	76.95	88.52	165.81	9.81	76.95	88.52	165.81

* Realized gain (loss) on sale of investment in securities, unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in securities and exchange differences on translating financial statements of a foreign operation are less than Baht 0.01 per unit.

** This does not include cash at banks and transactions with resale or repurchase agreements.

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

**MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND ITS SUBSIDIARY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019**

1. THE TRUST'S GENERAL INFORMATION AND OPERATIONS

MFC Industrial Real Estate Investment Trust (the "Trust") is a real estate investment trust established under the Trust for Transaction in Capital Market Act, B.E. 2550 in accordance with the Trust Deed signed on December 11, 2015 between MFC Asset Management Public Company Limited as the Trust Settlor and One Asset Management Limited as the Trustee. The establishment of the Trust was approved by the Securities and Exchange Commission ("SEC"). The Trust's stated objective is to raise capital from public investors, to purchase all common shares of APUK Limited located in Guernsey, United Kingdom, which holds the ownership of warehouse property in London, United Kingdom, that has been developed into Data Center and generated benefits from such property in which the Trust invests or possesses whatsoever lease, or other process for the benefits of the property and creates the revenues and returns to the Trust and the unitholders. The objectives include both direct and indirect investments in various instruments along with other real estate investments as stipulated in the securities laws or other relevant laws.

On December 23, 2015, the Stock Exchange of Thailand approved the listing of the Trust's investment trust units and permitted their trading from December 23, 2015 onwards.

The Trust is managed by MFC Asset Management Public Company Limited (the "REIT Manager"), while One Asset Management Limited acts as the Trustee, and E3 Ops UK Limited, which was registered in the United Kingdom acts as the Property Manager instead of E3 Management Limited since January 1, 2018, onwards.

As at December 31, 2019 and 2018, the Trust has registered capital value in the amount of Baht 848.25 million (divided into 97,500,000 trust units with a par value of Baht 8.70 each) and Baht 885.30 million (divided into 97,500,000 trust units with a par value of Baht 9.08 each), respectively (see Note 12). The Trust does not define maturity and redemption of the trust units.

2. BASIS FOR PREPARATION AND PRESENTATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS

2.1 Basis for preparation of the financial statements

- 2.1.1 The Trust maintains its accounting records in Thai Baht and prepares its statutory financial statements in the Thai language in conformity with Thai Financial Reporting Standards and accounting practices generally accepted in Thailand.
- 2.1.2 The consolidated and Trust's financial statements have been prepared in compliance with Thai Accounting Standard No. 106 "Accounting for Investment Companies" and the Regulation of The Stock Exchange of Thailand (SET) dated October 2, 2017, regarding the preparation and submission of financial statements and reports for the financial position and results of operations of the listed companies B.E. 2560.
- 2.1.3 The financial statements have been prepared under the historical cost convention except as disclosed in the significant accounting policies (see Note 3).

2.2 Basis for preparation of the consolidated financial statements

- 2.2.1 The consolidated financial statements are prepared by including the financial statements of the Trust and its subsidiary as at December 31, 2019 and 2018 as follows:

Subsidiary	Registration	Type of business	Percentage of holding (%)
Direct subsidiary APUK Limited	Bailiwick of Guernsey	Real estate	100.00

- 2.2.2 The Trust included financial statements of its subsidiary in preparing the consolidated financial statement since the Trust has control both directly and indirectly over the subsidiary's financial and operating policies to the date which the Trust loses control over the subsidiary.

- 2.2.3 The consolidated financial statements are the consolidation between the Trust and its subsidiary's accounts by eliminating intercompany transactions and balances including unrealized gain (loss) from these financial statements. The significant accounting policies of the subsidiary are adjusted to comply with the Trust in preparation of the consolidated financial statements.

2.3 Thai Financial Reporting Standards affecting the presentation and disclosure in the current period financial statements

During the year, the Trust and its subsidiary have adopted the revised and new financial reporting standards and guidelines on accounting issued by the Federation of Accounting Professions which become effective for fiscal years beginning on or after January 1, 2019. These financial reporting standards were aimed at alignment with the corresponding International Financial Reporting Standards, with most of the changes directed towards revision of wording and terminology, and provision of interpretations and accounting guidance to users of standards. The adoption of these financial reporting standards does not have any material impact on the Trust and its subsidiary's financial statements.

2.4 Thai Financial Reporting Standards announced in the Royal Gazette but not yet effective

The Federation of Accounting Professions has issued the Notification regarding Thai Accounting Standards, Thai Financial Reporting Standards, Thai Accounting Standards Interpretation and Thai Financial Reporting Standard Interpretation, which have been announced in the Royal Gazette and will be effective for the financial statements for the period beginning on or after January 1, 2020 onwards. These financial reporting standards were aimed at alignment with the corresponding International Financial Reporting Standards, with most of the changes directed towards revision of wording and terminology, and provision of interpretations and accounting guidance to users of standards.

The Trust and its subsidiary's management will adopt such TFRSs in the preparation of the Trust and its subsidiary's financial statements when it becomes effective. The Trust and its subsidiary's management has assessed the impact of these TFRSs and considered that the adoption of these financial reporting standards does not have any material impact on the financial statements of the Trust and its subsidiary in the period of initial application, except the financial reporting standards as follows:

Group of Financial Instruments Standards

Thai Accounting Standards ("TAS")

TAS 32 Financial Instruments: Presentation

Thai Financial Reporting Standards ("TFRS")

TFRS 7 Financial Instruments: Disclosures

TFRS 9 Financial Instruments

Thai Financial Reporting Standard Interpretations ("TFRIC")

TFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation

TFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments

These group of Standards make stipulations relating to the classification of financial instruments and their measurement at fair value or amortized cost; taking into account the type of instrument, the characteristics of the contractual cash flows and the Company's business model, the calculation of impairment using the expected credit loss method, and the concept of hedge accounting. These include stipulations regarding the presentation and disclosure of financial instruments. These Standards will supersede the Standards and Interpretations relating to the financial instruments upon its effective date.

The Trust and its subsidiary's management is in the process to assess the impact of these Financial Instruments Standards on the financial statements of the Trust and its subsidiary in the period of initial application.

Thai Financial Reporting Standards No. 16 "Leases"

This TFRS provides a comprehensive model for the identification if lease arrangements and their treatment in the financial statements of both lessees and lessors.

This TFRS will supersede the following lease Standards and Interpretations upon its effective date, which are Thai Accounting Standard No.17 "Leases", Thai Accounting Standard Interpretation No.15 "Operating Lease - Incentives", Thai Accounting Standard Interpretation No.27 "Evaluating the Substance of Transactions involving the Legal Form of a Lease" and Thai Financial Reporting Standard Interpretation No.4 "Determining whether on Arrangement contains a Lease".

For lessee accounting, there are significant changes to lease accounting in this TFRS by removing the distinction between operating and finance leases under TAS 17 and requiring a lessee to recognize a right-of-use asset and a lease liability at commencement for all leases, except for short-term- leases and leases of low value assets. However, the lessor accounting treatment continues to require a lessor to classify a lease either as an operating lease or a finance lease, using the same concept as TAS 17.

The Trust and its subsidiary's management is in the process to assess the impact of this TFRS on the financial statements of the Trust and its subsidiary in the period of initial application.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Revenue and expense recognition

3.1.1 Rental income under operating lease agreement is recognized in the statement of profit or loss on a straight-line basis over the lease term.

3.1.2 Dividend income is recognized in the statement of profit or loss when the right to receive the dividend is established. Dividend from investments in marketable securities will be recognized on the date of dividend declaration.

3.1.3 Gain (loss) on sales of investment is presented as realized gain or loss in the statement of profit or loss.

3.1.4 The premium and discount on debt securities are amortized by the effective interest rate method.

3.1.5 Other incomes and expenses are recognized based on an accrual basis.

3.2 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand and all types of deposits at financial institutions with original maturities of 3 months or less, excluding deposits at financial institutions used as collateral.

3.3 Deferred expenses

Deferred expenses comprise the capital unit issuance costs as actual paid and other directly related expenses as incurred. Deferred expenses are amortized as an expense over a period of 1 year on a straight line basis.

3.4 Investment measurements

3.4.1 Investment in a subsidiary

Investment in a subsidiary is recognized as assets with the cost of investment at the date on which the Trust has the rights on investment. Costs of investment comprise of the purchase price and all direct expenses which the Trust paid to get the investment.

Investment in a subsidiary is presented at fair value. Unrealized gain or loss arising from remeasurement of investment to be fair value is reflected in the statement of profit or loss on the measurement date.

The weighted average method is used to determine the cost of investment sold.

3.4.2 Investment in property

Investment in property is stated at fair value with no depreciation charge. The initial cost of property has been stated at fair value of the acquisition price.

The fair value of investment in property in the financial statements is based on the appraisal value determined by the independent professional appraisers.

Unrealized gain or loss arising from remeasurement of fair value of investment in property is recognized in the statement of profit or loss for the period in which it arises.

3.4.3 Investment in securities

Investment in debt securities traded in active market is presented at fair value, using yield rate from the Thai Bond Market Association on the date of investment measurement.

Unrealized gain or loss arising from remeasurement of fair value of investment in securities is reflected in the statement of profit or loss on the measurement date.

The weighted average method is used to determine the cost of each security sold.

3.5 Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted by using the acquisition method. The Trust (acquirer) measures the cost of the acquisition by using the fair value at the acquisition date of consideration transferred, and the amount of any non-controlling interest in the acquiree for each business combination, the acquirer measures the non-controlling interest, if any, in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets.

Acquisition-related costs are accounted as expenses in the periods in which the costs are incurred and the services are received.

Goodwill is initially recorded at cost, being the excess of cost of business combination over the fair value of the net identifiable assets, of the acquired business.

Goodwill is subsequently carried at cost less any impairment losses with impairment being tested annually and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired.

For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is allocated to each of cash generating units (or group of cash-generating units) that are expected to benefit from the synergies of the combination. The Trust estimates the recoverable amount of each cash-generating unit (or group of cash-generating units). Where the recoverable amount of the cash-generating unit is less than the carrying amount, an impairment loss is recognized in the statement of profit or loss. Impairment losses relating to goodwill cannot be reversed in future periods.

3.6 Provisions

Provisions are recognized as liabilities in the balance sheet when the Trust and its subsidiary are probable that an obligation has been incurred as a result of a past event, it is possible that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation and the amount of the obligation can be reasonably estimated.

3.7 Income tax expense

In the Trust's financial statements, no provision for corporate income tax has been recorded because the Trust is exempted from Thailand corporate income tax.

In the consolidated financial statements, income tax expense represents the current income tax expense of the subsidiary. Income tax expense is based on tax paid and accrued for the period.

3.8 The Trust and its subsidiary recorded foreign currency transactions at the following exchange rates:

3.8.1 Foreign currency transactions

- Foreign currency transactions are translated into Baht currency at exchange rates prevailing at the transaction dates.
- Assets and liabilities denominated in foreign currencies outstanding at the balance sheet date are translated into Baht currency at the exchange rates determined by the Bank of Thailand.
- Gains or losses on foreign exchange rate arising from settlements and conversion are recognized as income or expense in the statement of profit or loss.

3.8.2 Foreign operations

- Assets and liabilities of foreign operations are translated to Baht currency using the exchange rate at the reporting date.
- Income and expenses of foreign operations are translated to Baht currency using the exchange rate at the close of the transaction date.
- Exchange differences from translating financial statements of foreign operations between revaluation are recorded in the statement of profit or loss and other comprehensive income and presented as exchange differences on translation financial statement of a foreign operation under other components of trust unitholders until the investment is sold out.
- When the debt repayments that are receivables or payables with foreign operations, the transaction is not expected to have a repayment plan or no possibility to pay in the near future. Gains and losses on exchange rates of financial transaction will be considered as part of a net investment in a foreign operation and recognized in other comprehensive income and are presented on exchange differences other components of unitholders until the investment is sold out.

3.9 Leases

Operating leases

Leases in which substantially all the risks and rewards of ownership of assets remain with the Trust and its subsidiary are accounted for as operating leases. Recognition of revenue from lease is disclosed in Note 3.1.1.

3.10 Financial instruments

The Trust and its subsidiary entered into Interest Rate Swap Contracts and Forward Foreign Exchange Contracts in asset and liability management activities to control exposure to fluctuations in interest rates and foreign exchange rates.

The carrying amounts of the Interest Rate Swap Contracts and Forward Foreign Exchange Contracts are adjusted for remeasuring fair value at each balance sheet date with the unrealized gain or loss results included in income or expenses in the statement of profit or loss for the period.

3.11 Fair value measurements

In estimating the fair value of an asset or a liability, the Trust and its subsidiary take into account the characteristics of the asset or liability if a producer or supplier of a marketable good would take those characteristics into the consideration the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability at the measurement date, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. Fair values for disclosure in the financial statements are categorized into Level 1, 2 or 3 based on the degree to which the inputs to the fair value measurements as follows:

Level 1 Inputs are quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date.

Level 2 Inputs are inputs, other than quoted prices included within Level 1, which are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.

Level 3 Inputs are unobservable inputs for the asset or liability.

3.12 Use of management's judgments and key sources of estimation uncertainty

3.12.1 Use of management's judgments

The preparation of financial statements in conformity with Thai Financial Reporting Standards (TFRSs) requires the Trust and its subsidiary's management to exercise various judgments in order to determine the accounting policies, estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities, the disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenue and expense during the year. Although these estimates are based on management's reasonable consideration of current events, actual results may differ from these estimates.

3.12.2 Key sources of estimation uncertainty

The Trust and its subsidiary have estimates with the assumptions concerning the future. Although these estimates are based on management's reasonable consideration of current events, actual results may differ from these estimates. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are outlined below.

Fair value measurement and valuation processes

In estimating the fair value of an asset or liability, the Trust and its subsidiary use market observable data to the extent it is available. Where Level 1 inputs are not available, the Trust and its subsidiary engage third party qualified valuers to perform the valuation.

Information about valuation techniques and inputs used in determining the fair value of various assets and liabilities are disclosed in Note 17.5.

4. INVESTMENT TRADING INFORMATION

For the years ended December 31, 2019 and 2018, the Trust purchased and sold investment in securities amounting to Baht 74.85 million or 9.81% of the average net asset value during the period and Baht 597.58 million or 76.95% of the average net asset value during the period, respectively.

5. INVESTMENT IN A SUBSIDIARY AT FAIR VALUE

On December 15, 2015, the Trust has acquired total issued shares capital of APUK Limited (a non-cellular limited liability company incorporated under the laws of Bailiwick of Guernsey) amounting to 21,232,191 ordinary shares (or 100% of APUK's total issued shares) with purchase price at GBP 16.90 million or equivalent to Baht 922,165,400.

Investment in a subsidiary at fair value as at December 31, 2019 and 2018 consists of:

	(Unit : Baht)			
	THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS			
	2019	2018	2019	2018
	Cost / Book value		Fair value	
Investment in a subsidiary				
Investment in a subsidiary	922,165,400	922,165,400	693,233,475	740,595,748
<u>Less</u> Unrealized loss on remeasuring fair value of investment in a subsidiary	(228,931,925)	(181,569,652)	-	-
Total investment in a subsidiary	<u>693,233,475</u>	<u>740,595,748</u>	<u>693,233,475</u>	<u>740,595,748</u>

The movements of investment in a subsidiary for the years ended December 31, 2019 and 2018 are as follows:

	(Unit : Baht)	
	THE TRUST'S	
	FINANCIAL STATEMENTS	
	2019	2018
Book value as at January 1,	740,595,748	742,386,470
Unrealized loss on remeasuring fair value of investment in a subsidiary (see Note 12)	(47,362,273)	(1,790,722)
Book value as at December 31,	<u>693,233,475</u>	<u>740,595,748</u>

6. INVESTMENT IN PROPERTY AT FAIR VALUE

Investment in property consists of land and Data Center buildings located in London, the United Kingdom which are owned by APUK Limited (the "subsidiary") as following details:

- 1) Land and buildings of Unit C, Anchorage Point, Anchor and Hope Lane, Greenwich, London, SE7 7SQ, United Kingdom, including components of the Land and Buildings.
- 2) Equipment and systems, which are components of the buildings for operating the Data Center, including tools and equipment for electricity transformers (3 Megawatts), air conditioning system, plumbing system, network communications, wastewater treatment systems, etc.

Investment in property at fair value as at December 31, 2019 and 2018 consists of:

	(Unit : Baht)			
	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS			
	2019	2018	2019	2018
	Cost / Book value		Fair value	
Investment in property				
Investment in property	1,370,807,052	1,370,807,052	979,060,833	1,043,749,536
Add Unrealized gain (loss) on remeasuring value of investment in property	(1,772,845)	23,449,060	-	-
Less Exchange differences on translation	(389,973,374)	(350,506,576)	-	-
Total investment in property	<u>979,060,833</u>	<u>1,043,749,536</u>	<u>979,060,833</u>	<u>1,043,749,536</u>

The movements of investment in property for the years ended December 31, 2019 and 2018 are as follows:

	(Unit : Baht)	
	CONSOLIDATED	
	FINANCIAL STATEMENTS	
	2019	2018
Book value as at January 1,	1,043,749,536	1,071,780,436
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in property (see Note 12)	(25,221,905)	44,838,095
Exchange differences on translation	(39,466,798)	(72,868,995)
Book value as at December 31,	<u>979,060,833</u>	<u>1,043,749,536</u>

As at December 31, 2019 and 2018, the subsidiary has mortgaged land and Data Center buildings for conditional collaterals under a long-term borrowing agreement with a foreign financial institution (see Note 11).

The property was latest revalued on November 5, 2019 by independent professional appraisers. The appraisal value was GBP 25.05 million.

7. INVESTMENT IN SECURITIES AT FAIR VALUE

Investment in securities at fair value as at December 31, 2019 and 2018 consists of:

	(Unit : Baht)			
	CONSOLIDATED AND THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS			
	2019 Cost / Book value	2018	2018 Fair value	2019
Investment in securities				
Investment in debt securities	29,851,609	44,943,464	29,950,422	44,981,118
<u>Add</u> Amortized discount on investment in securities during the year	81,079	38,561	-	-
<u>Add</u> Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in securities	17,734	(907)	-	-
Total investment in securities	<u>29,950,422</u>	<u>44,981,118</u>	<u>29,950,422</u>	<u>44,981,118</u>

The movements of investment in securities for the years ended December 31, 2019 and 2018 are as follows:

	(Unit : Baht)	
	CONSOLIDATED AND THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS	
	2019	2018
Book value as at January 1,	44,981,118	16,962,513
Amount of purchase of securities	29,851,609	312,586,903
Amount of sale of securities	(45,000,000)	(284,990,799)
Amortized discount on investment in securities	99,961	429,388
Realized loss on sale of investment in securities (see Note 12)	-	(1,073)
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in securities (see Note 12)	17,734	(5,814)
Book value as at December 31,	<u>29,950,422</u>	<u>44,981,118</u>

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents as at December 31, 2019 and 2018 consist of:

	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS			
	2019		2018	
	Amount (Baht)	Interest rate p.a. (%)	Amount (Baht)	Interest rate p.a. (%)
Deposit at bank - savings account Siam Commercial Bank PLC.	29,058,609	0.375	15,718,147	0.375
Deposit at bank - current account HSBC Bank PLC.	42,249,942	-	32,617,746	-
Total cash and cash equivalents	<u>71,308,551</u>		<u>48,335,893</u>	

	THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS			
	2019		2018	
	Amount (Baht)	Interest rate p.a. (%)	Amount (Baht)	Interest rate p.a. (%)
Deposit at bank - savings account				
Siam Commercial Bank PLC.	29,058,609	0.375	15,718,147	0.375
Total cash and cash equivalents	<u>29,058,609</u>		<u>15,718,147</u>	

As at December 31, 2019 and 2018, APUK Limited (the “subsidiary”) has pledged its deposit account at bank amounting to GBP 1.08 million or equivalent to Baht 42.25 million and GBP 0.80 million or equivalent to Baht 32.62 million, respectively, for conditional collaterals under a long-term borrowing agreement with a foreign financial institution. However, the subsidiary does not have any restrictions for using such deposit account because the subsidiary can maintain financial ratios and other requirements according to the conditions in the long-term borrowing agreement (see Note 11).

9. DEPOSITS AT BANK UNDER RESTRICTIONS OF USE

Deposits at bank under restrictions of use as at December 31, 2019 and 2018 consist of:

	(Unit : Baht)	
	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 2019	2018
Deposit at bank under restrictions of use as collateral under Escrow Agreement	37,607,812	35,743,817
Deposit at bank under restrictions of use according to the conditions in the borrowing agreement	<u>24,803,896</u>	<u>26,008,154</u>
Total deposits at bank under restrictions of use	<u>62,411,708</u>	<u>61,751,971</u>

As at December 31, 2019 and 2018, APUK Limited (the “subsidiary”) has outstanding deposit at bank under restrictions of use under Escrow Agreement (see Note 10) in the amount of GBP 0.96 million or equivalent to Baht 37.61 million and GBP 0.88 million or equivalent to Baht 35.74 million, respectively, in the consolidated balance sheet of the Trust and its subsidiary.

In addition, as at December 31, 2019 and 2018, the subsidiary has outstanding deposit at bank under restrictions of use in the amount of GBP 0.63 million or equivalent to Baht 24.80 million and GBP 0.64 million or equivalent to Baht 26.01 million, respectively, according to the conditions in the long-term borrowing agreement with a financial institution (see Note 11).

10. DEPOSIT UNDER LEASE AGREEMENT

As at December 31, 2019 and 2018, APUK Limited (the “subsidiary”) has outstanding deposit under lease agreement of Data Center building in London, the United Kingdom according to the Escrow Agreement in the amount of GBP 0.96 million or equivalent to Baht 38.44 million and GBP 0.88 million or equivalent to Baht 36.54 million, respectively. Such deposit under lease agreement is used for repair and maintenance of assets to be in a ready-to-use condition for BIS Limited (the “lessee”). However, the subsidiary has the obligation to return the residual balance on the due date of the agreement to the lessee.

11. LONG-TERM BORROWING

Long-term borrowing as at December 31, 2019 and 2018 consist of:

	(Unit : Baht)	
	CONSOLIDATED	
	FINANCIAL STATEMENTS	
	2019	2018
Long-term borrowing from a foreign financial institution	359,641,972	373,069,048
Total long-term borrowing	<u>359,641,972</u>	<u>373,069,048</u>

As at December 31, 2019 and 2018, APUK Limited (the “subsidiary”) has a long-term borrowing agreement with a financial institution in the United Kingdom (the “lender”) as follows:

Type	Amount	Terms of repayment	Interest rate	Collateral
Long-term borrowing	GBP 9.10 Million	Principal repayment scheduled within 7 years from September 22, 2017 (Borrowing date)	5.00% per annum	1. Mortgage of land and Data Center buildings located in London, the United Kingdom 2. APUK Limited’s common shares of 21,232,191 shares 3. Bank account

Such long-term borrowing agreement includes certain conditions consisting of maintaining a minimum loan to value ratio and historic interest cover ratio as determined and using cash provided by rental income before each interest payment date (see Note 9).

As at December 31, 2019 and 2018, the subsidiary can maintain such financial ratios and other requirements according to the conditions as specified in the agreement.

12. UNITHOLDERS’ EQUITY

As at December 31, 2018, there are 97,500,000 trust units of Baht 9.08 par value registered, issued and paid-up.

On May 14, 2019, the Property Investment Committee of MFC Asset Management Public Company Limited, as the REIT manager, approved the capital reduction No.6 of par value at the rate of Baht 0.205 per trust unit (from par value at Baht 9.08 per trust unit to Baht 8.875 per trust unit) totaling Baht 19,987,500. The Trust repaid the capital reduction of trust unit value to unitholders on June 13, 2019.

Subsequently, on December 23, 2019, the Property Investment Committee of MFC Asset Management Public Company Limited, as the REIT manager, approved the capital reduction No.7 of par value at the rate of Baht 0.175 per trust unit (from par value at Baht 8.875 per trust unit to Baht 8.70 per trust unit) totaling Baht 17,062,500.

Therefore, as at December 31, 2019, there are 97,500,000 trust units of Baht 8.70 par value registered, issued and paid-up. The Trust unpaid the capital reduction of the trust unit value to unitholders. Therefore, the Trust presented capital reduction payable to unitholders in the amount of Baht 17,062,500 in the consolidated and the Trust's balance sheet as at December 31, 2019. The Trust repaid the capital reduction of the trust unit value to unitholders on January 17, 2020.

The movements in trust units and trust unit value for the years ended December 31, 2019 and 2018 are as follows:

	CONSOLIDATED AND THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS			
	2019		2018	
	Number of trust units	Amount (Baht)	Number of trust units	Amount (Baht)
Trust units registered, issued and paid-up	97,500,000	848,250,000	97,500,000	885,300,000
Beginning balance	97,500,000	885,300,000	97,500,000	921,375,000
Reduction of trust unit value	-	(37,050,000)	-	(36,075,000)
Ending balance	<u>97,500,000</u>	<u>848,250,000</u>	<u>97,500,000</u>	<u>885,300,000</u>

The movements in retained earnings (deficit) for the years ended December 31, 2019 and 2018 are as follows:

	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS		THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS	
	2019	2018	2019	2018
Beginning balance as at January 1,	132,536,874	46,152,055	(101,237,880)	(141,136,702)
Net investment gain	35,813,517	41,553,611	33,689,748	41,696,431
Unrealized loss on remeasuring fair value of investment in a subsidiary(see Note 5)	-	-	(47,362,273)	(1,790,722)
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in property (see Note 6)	(25,221,905)	44,838,095	-	-
Realized loss on sale of investment in securities (see Note 7)	-	(1,073)	-	(1,073)
Unrealized gain (loss) on remeasuring fair value of investment in securities (see Note 7)	17,734	(5,814)	17,734	(5,814)
Ending balance as at December 31,	<u>143,146,220</u>	<u>132,536,874</u>	<u>(114,892,671)</u>	<u>(101,237,880)</u>

(Unit : Baht)

13. FEES

Management fee, trustee fee, property management fee and registrar fee are summarized as follows:

Fees	Conditions
Management fee	Not more than 2% per annum of total asset value of the Trust*, which is computed in Baht currency, with minimum fee of Baht 2,400,000 per annum.
Trustee fee	Not more than 1% per annum of total asset value of the Trust*, which is computed in Baht currency, with minimum fee of Baht 1,800,000 per annum.
Property management fee	5% per annum of net investment income, with minimum fee of GBP 40,000 per annum.
Registrar fee	Not more than 1% per annum of total asset value of the Trust*, which is computed in Baht currency.

* Total asset value of the Trust is the value of total assets in the Trust's balance sheet plus long-term borrowings in the consolidated balance sheet.

14. INCOME TAX EXPENSE

In the consolidated financial statements, income tax expense represents the current tax expense of APUK Limited, the foreign subsidiary, using tax rate at 20% for income tax calculation for the years ended December 31, 2019 and 2018.

Income tax expense of subsidiary is calculated from profit before tax, added back transactions which are non-deductible expenses and deducted exempted income under the Revenue Code.

In the Trust's financial statements, no provision for corporate income tax has been recorded because the Trust is exempted from Thailand corporate income tax.

15. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Related parties comprise enterprises or individuals that control or are controlled by the Trust and its subsidiary, whether directly or indirectly, or which are under common control with the Trust and its subsidiary.

In addition, related parties include associated companies and individuals which have significant influence over the Trust and its subsidiary, key management personnel, and directors and officers with authority in the planning and direction of the Trust and its subsidiary operations, together with close members of the families of such persons and companies which are controlled or influenced by them, whether directly or indirectly.

In considering each possible related party relationship with the Trust and its subsidiary, attention is directed to the substance of the relationship, and not merely the legal form.

The relationship with major related parties can be summarized as follows:

- APUK Limited is the subsidiary of the Trust.
- MFC Asset Management Public Company Limited is the REIT manager of the Trust.
- One Asset Management Limited is the trustee of the Trust.
- E3 Management Limited is the property manager of the Trust until December 31, 2017.
- E3 Ops UK Limited is the property manager of the Trust since January 1, 2018, onwards.
- Country Group Development Public Company Limited is the major investor of the Trust.

The significant balances and transactions with related parties are as follows:

15.1 Balances with related parties as at December 31, 2019 and 2018 are as follows:

	Relationship	(Unit : Baht)			
		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS		THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS	
		2019	2018	2019	2018
Investment in a subsidiary					
APUK Limited	Subsidiary	-	-	693,233,475	740,595,748
Accounts payable from property management fee					
E3 Ops UK Limited	Property manager	1,242,294	1,301,039	-	-
Accrued expenses					
MFC Asset Management Public Company Limited	REIT manager	547,192	460,335	547,192	460,335
One Asset Management Limited	Trustee	421,130	445,102	421,130	445,102

15.2 Transactions with related parties for the years ended December 31, 2019 and 2018 are as follows:

	Relationship	(Unit : Baht)			
		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS		THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS	
		2019	2018	2019	2018
Revenue					
Dividend income					
APUK Limited	Subsidiary	-	-	42,491,661	47,753,740
Expenses					
Management fee					
MFC Asset Management Public Company Limited	REIT manager	2,568,000	2,568,000	2,568,000	2,568,000
Trustee fee					
One Asset Management Limited	Trustee	2,542,978	2,658,150	2,542,978	2,658,150
Property management fee					
E3 Ops UK Limited	Property manager	4,125,195	4,435,139	-	-

16. FINANCIAL INFORMATION BY SEGMENT

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision maker. The chief operating decision maker is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments.

The Trust operates in a single business sector which is the investment in common shares of APUK Limited, the owner of the warehouse property that have been developed into Data Center, which operates in a foreign country. Therefore, income, gains and assets presented in the financial statements are related to the mentioned business sector and geographical area.

17. DISCLOSURE OF INFORMATION RELATING TO FINANCIAL INSTRUMENTS

17.1 Investment risk

The Trust purchased 100% of common shares of APUK Limited which is the sole owner of entitlement to the asset including land and buildings of data warehouse used as Data Center Unit C providing a single source of income to the Trust and its subsidiary from its rental income. If the asset is unable to generate rental income, it would transfer such risk directly to the Trust and its subsidiary's ability to generate rental income as well.

However, the REIT manager believes in the property's potential to generate long term income due to its strategic location, where is in industrial and commercial area along with long-term lease contract of 25 years from 2008 to 2033. Although the contract offer the lessee a termination option on February 15, 2023 with six months' notice prior to termination date, all fees and expenses related to the property must be paid by the lessee until the termination date. These conditions will limit risk of termination decision and provide the Trust and its subsidiary sufficient time to find new off-taker with the property ready for rent. Furthermore, the Trust and its subsidiary may additionally invest in other properties to diversify its investment risk. However, the additional investment must be followed the criteria set out in the investment plan.

17.2 Credit risk

Credit risk is the risk of uncertainty in payment received from sales and services under credit on accounts receivable which will affect the results of operations of the Trust and its subsidiary. Asset, which the Trust and its subsidiary initial invested in, has been leased out to a single off-taker. This also reflects the Trust and subsidiary's single source of income stream may carry unexpected risks that the lessee may not be able to pay rental charges from financial instability, which shall directly affect the Trust and its subsidiary's income and the unitholders.

However, although the Trust and its subsidiary has a single off-taker, but with its nature of business is to provide data management services to a highly diversified customer base, its revenue risk is diversified. Through this risk diversification, the Trust and its subsidiary's revenue risk is also diversified. Besides from the aforementioned reason, the property manager's competencies, along with the fact that Rental Loss Insurance has been in place to actively cover the rental income of the Trust and its subsidiary, should offer risk mitigation to the single off-taker.

As at December 31, 2019 and 2018, the maximum exposures to credit risk of the Trust and its subsidiary are limited to the carrying amount of accounts receivable from rental as presented in the consolidated balance sheet.

17.3 Interest rate risk

Interest rate risk arises from fluctuations in market interest rates, which affect the performance of the Trust and its subsidiary. However, the effect of fluctuations in interest rate did not materially affect the Trust and its subsidiary as most financial assets and financial liabilities have interest rates at fixed rate.

17.4 Foreign exchange rate risk

Foreign exchange rate risk arises from the change in foreign currency exchange rate which resulted in an adverse effect on the Trust and its subsidiary.

The REIT Manager has acknowledged the possibility of foreign exchange rate risk and has put in place foreign exchange hedging policies, allowing the REIT manager to monitor the market condition on a quarterly basis such as interest rates, exchange rates, etc., and may apply financial instruments such as forward exchange contracts to reduce foreign exchange rate risk from foreign instrument under circumstances at a timely manner. Although this hedging policy does carry a certain level of expense against the Trust and its subsidiary, the REIT manager will execute hedging strategies with the utmost benefits to the investors in mind. As at December 31, 2018, the Trust and its subsidiary have reduced exposures to foreign currency exchange rate fluctuations by entering into a forward exchange contract (as at December 31, 2019 : Nil).

The detail of the forward foreign exchange contract is as follows:

CONSOLIDATED AND THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS					
As at December 31, 2018					
Currency	Contract value	Exchange rate per contract (Baht per GBP)	Delivery date	Amount to be delivered (Baht)	Fair value Assets (Baht)
GBP	500,000	43.55	March 20, 2019	21,776,000	1,208,093

As at December 31, 2019 and 2018, the Trust and its subsidiary have significant balances of assets and liabilities in foreign currency as follows:

	(Unit : Million GBP)	
	CONSOLIDATED	
	FINANCIAL STATEMENTS	
	2019	2018
Assets	27.74	28.04
Liabilities	10.98	10.73

17.5 Fair values of financial assets and financial liabilities

As most of the Trust and its subsidiary's financial assets and financial liabilities are short-term in nature with interest rates at fixed rate, the Trust and its subsidiary's management believes that the carrying amounts of the financial assets and liabilities approximate to their fair values. However, certain assets and liabilities of the Trust and its subsidiary are measured at fair value at the end of reporting period. The following tables give information about how the fair values of these assets are determined.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS					
Assets	Fair value (Baht) As at December 31, 2019	Fair value (Baht) As at December 31, 2018	Fair value hierarchy	Valuation techniques and key inputs used in fair value measurements	Significant unobservable inputs
1. Investment in property	979,060,833	1,043,749,536	Level 3	Discounted cash flow using income approach appraised by the independent appraisers	Projected cash flows and discount rate
2. Investment in securities	29,950,422	44,981,118	Level 2	Yield rate from the Thai Bond Market Association on the last working day of the reporting period	N/A
3. Derivative assets	-	1,208,093	Level 2	Discounted cash flow	N/A

THE TRUST'S FINANCIAL STATEMENTS					
Assets	Fair value (Baht) As at December 31, 2019	Fair value (Baht) As at December 31, 2018	Fair value hierarchy	Valuation techniques and key inputs used in fair value measurements	Significant unobservable inputs
1. Investment in a subsidiary	693,233,475	740,595,748	Level 3	Net asset value of the subsidiary at the end of reporting period	The subsidiary's financial information
2. Investment in securities	29,950,422	44,981,118	Level 2	Yield rate from the Thai Bond Market Association on the last working day of the reporting period	N/A
3. Derivative assets	-	1,208,093	Level 2	Discounted cash flow	N/A

18. APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS

These financial statements have been approved for issue by the authorized directors of the Trust on February 26, 2020.