

รายงานประจำปี 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

MFC Industrial Real Estate Investment Trust (MIT)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล
(MFC Industrial Real Estate Investment Trust)

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทุนเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56- REIT1)
ที่แสดงไว้ใน www.sec.co.th”

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	5
1. ข้อมูลทั่วไป	5
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	5
2.1 นโยบายการลงทุน	5
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา	11
2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์	12
2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินที่ลงทุน	13
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	14
2.6 การกู้ยืมเงิน	25
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	30
3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรป	30
3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร	31
3.3 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักร	31
3.4 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า	32
4. ปัจจัยความเสี่ยง	33
4.1 ความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์	33
4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	34
4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	38
4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์	42
5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	45
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	45
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	46
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	46
7.1 หน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	46
7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์	47
7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	47
8. โครงสร้างการจัดการ	49
8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์	49
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	67

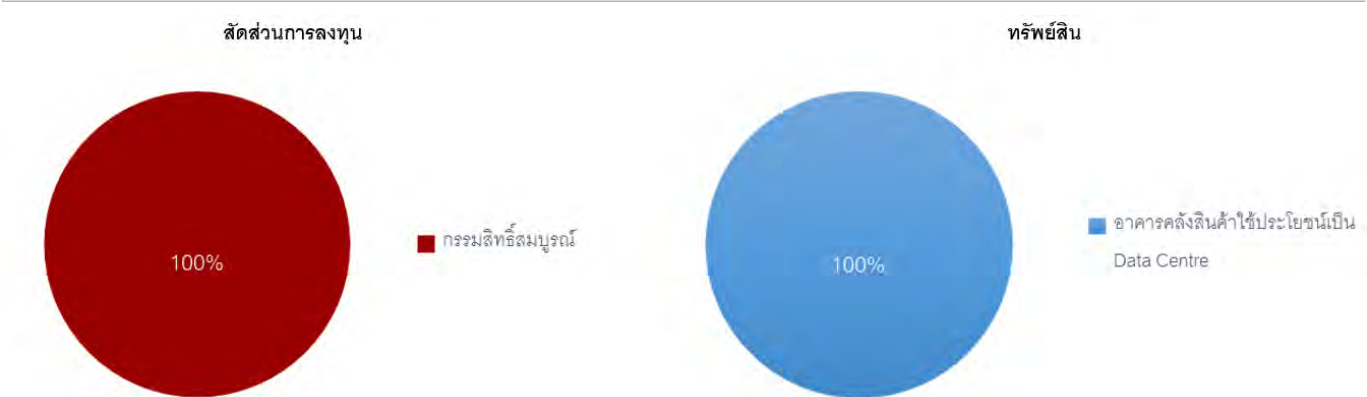
8.3	ทรัพย์สิน	68
8.4	คณะกรรมการลงทุน	73
8.5	ชื่อและข้อมูลการติดต่อ	74
9.	การกำกับดูแลกองทรัสต์	74
9.1	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	74
9.2	คณะกรรมการชุดย่อย	76
9.3	การประชุมคณะกรรมการ	76
9.4	การกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยทางอ้อม	76
9.5	การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	76
9.6	กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	77
9.7	ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	77
9.8	คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์	81
9.9	การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วย	81
9.10	การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย	82
9.11	การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด	82
9.12	คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี	83
9.13	การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ	83
10.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	83
11.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	83
12.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	86
12.1	รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	86
12.2	รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	86
12.3	กลไกหรือมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	87
ส่วนที่ 4	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	89
13.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	89
14.	การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงินของกองทรัสต์	94
15.	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	95

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	MFC Industrial Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	MIT	ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด	ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสு ไทยยศ สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 ธันวาคม 2558		

Market Cap (ล้านบาท)	178,425,000.00	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	1.83	จำนวนหน่วย	97,500,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	383,327,944.00	NAV/ หน่วย (บาท)	3.9316	ทุนจดทะเบียน (บาท)	811,687,500
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	11 ธันวาคม 2558	Price/NAV	0.47	อาชญาสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	N/A



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม	841,141,192	กำไรสะสม*	(223,687,742)
หนี้สินรวม	457,813,248	ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ*	(204,671,814)
ส่วนทุน	811,687,500	สัดส่วนการกู้ยืม	45%
Credit Rating			
หมายเหตุ: * ด้วยมูลค่าของสองรายการจากการเงินรวมข้างต้น ส่งผลให้มีรายการขาดทุนสะสมในงบเฉพาะกองทรัสต์จำนวน 428,359,556 บาท			

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
อาคาร Data Centre	16.00 ล้านบาท	บริษัท Jones Lang LaSalle จำกัด

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์**	
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ สิ้นปี 2565	3.9316 บาท/หน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	30 กันยายน 2565
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	ไม่ได้จัดทำ
สัดส่วนการกู้ยืม	ไม่ได้จัดทำ
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่ได้จัดทำ
Expected IRR	ไม่ได้จัดทำ

หมายเหตุ: **ข้อมูลที่แสดงข้างต้นเป็นเพียงข้อมูลประมาณการและไม่ได้ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยหรือสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีสาระสำคัญ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานจริงไม่เป็นไปตามคาด ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อมูลสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลควรระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างถี่ถ้วนในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565)		
รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	15,000,000	15.38
นางลักขณีย์ สารสาส	5,000,000	5.13
นางสุริ สิริสิทธิโชติ	3,800,000	3.90
นายฤทธิ นันทน์ เกวลี	3,745,200	3.84
นาย วิเชียร ศรีมุนินทร์นิมิต	3,600,000	3.69
Foreign Limit	49%	
Current Foreign Holding	0.20%	



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (งบการเงินรวม)

	2565	2564	2563
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	90.54	92.15	83.98
รายได้อื่น (ล้านบาท)	0.25	0.22	0.30
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	(6.55)	43.43	38.62
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	(434.28)	127.75	(3.76)
กำไรต่อหน่วย (บาท)	(4.45)	1.31	(0.04)
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.175	0.375	-
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	0.375
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	3.90	(2.27)	32.01
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(19.99)	(36.55)	(53.63)
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	(16.09)	(38.83)	(21.62)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	3.93	8.99	7.32
ราคา*สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	0.47	0.32	0.46
มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	178.43	278.85	331.50
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	1.83	2.86	3.40

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

จ่ายเงินปันผลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ

	2561	2562	2563	2564	2565	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล(บาท/หน่วย)	-	-	-	0.375	0.175	0.550
เงินลงทุน(บาท/หน่วย)	0.370	0.380	0.375	-	-	1.125

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์สำหรับปี 2565

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ*
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.57	0.41
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2.67	0.42
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.28	0.04
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	4.47	0.71
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าเบี้ยประกันภัย	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	11.91	1.89
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5.02	0.80
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.61	0.26

การวิเคราะห์และคำอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 383.22 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 56.28 เมื่อเทียบกับปี 2564 เกิดจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในระหว่างปีที่ส่งผลต่อการแปลงค่าและวัดมูลค่าเงินลงทุน และผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาที่กองทรัสต์และบริษัทย่อยยังคงดำเนินการและได้รับค่าเช่าตามปกติจนกว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุด ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ บณบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 90.78 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 ร้อยละ 1.71 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมในปี 2565 อยู่ที่ 97.34 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ประมาณร้อยละ 98.91 เนื่องจากรับการขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม อย่างไรก็ตาม กิจกรรมและรายการค่าใช้จ่ายในปี 2564 ยังคงเป็นค่าใช้จ่ายตามการดำเนินการปกติ กำไรจากการลงทุนสุทธิ บณบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุด 2565 มีจำนวน -6.55 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 115.09 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 427.72 ล้านบาท รวมเป็นการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานบณบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 ประมาณ 434.28 ล้านบาท

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการทำสัญญาเงินกู้ฉบับที่บริษัท เอฟยูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับ UBS Participating Real Estate Mortgage Fund (PREMF DEBT MANAGEMENT S.A.R.L. ("ผู้ให้กู้") ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และเป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ปัจจุบันกองทรัสต์ชำระดอกเบี้ยเป็นปกติ โดยมีอายุสัญญา 7 ปีนับแต่วันที่บริษัท เอฟยูเค จำกัด ได้รับเงินกู้ (ได้รับเงินกู้ในวันที่ 22 กันยายน พ.ศ. 2560) ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืม ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 381,087,815 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ปล่อยเช่าเหมาพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว หากผู้เช่าดังกล่าว ยกเลิกสัญญาเช่าโดยใช้สิทธิการยกเลิกสัญญา หรือไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาทางการเงินของผู้เช่า จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามถึงแม้กองทรัสต์จะมีผู้เช่าเพียงรายเดียว แต่ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า คือ ผู้ให้บริการจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่ให้บริการของผู้เช่ามีความหลากหลายในด้านธุรกิจและมีจำนวนมากราย จึงถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ของผู้เช่า และเปรียบเสมือนกองทรัสต์ได้มีการกระจายความเสี่ยงลูกค้าผ่านผู้เช่าอีกทอดหนึ่ง ทั้งนี้ ในระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้เช่ามีประวัติการชำระค่าเช่าที่ดี ไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่าและชำระค่าเช่าครบตามจำนวนทุกครั้งนับแต่ทำสัญญาเช่าจากปัจจัยและลักษณะการดำเนินการตามข้างต้น สามารถช่วยลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียวและความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ในระดับหนึ่ง

ความเสี่ยงในการยกเลิกและไม่ต่อสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีสัญญาเช่าระยะยาวถึง 25 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) (ครั้งเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปัจจุบัน (วันที่ 31 มีนาคม 2566) ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าในงวดสุดท้าย และได้ส่งมอบพื้นที่คืนกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันกองทรัสต์ยังคงมีเงินสดสำรองในการดูแลบริหารทรัพย์สิน และอยู่ในระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ หรือผู้สนใจซื้อทรัพย์สิน

ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของทรัสต์

ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจที่กองทรัสต์ดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายอื่นอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่นำเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ ลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโกดัง/คลังสินค้า ที่ดำเนินธุรกิจโดยการปล่อยเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะสมกับลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมขนาดเบาและพาณิชย์ ท่าเลที่ตั้งดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและพาณิชย์ เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางกรุงลอนดอน การเดินทางมายังศูนย์ข้อมูลสะดวกและรวดเร็ว ความแข็งแกร่งด้านทำเลที่ตั้งจึงช่วยลดความเสี่ยงด้านคู่แข่งทางการค้าได้ในระดับหนึ่ง

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และการลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ 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 โดยนำเงินมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทุนกู้ยืมเงิน

นอกจากนี้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และหากกองทุนมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม อาจส่งผลให้ผู้ใหญ่อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทุนตั้งต้นเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืม

ผู้จัดการกองทุนได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น และมีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทุนและปัจจัยภายนอกต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อกองทุนเงินของกองทุนทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุนอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การบริหารธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการค้าเงินใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การซื้อขายระยะเวลากำหนดชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทุน เป็นต้น โดยกองทุนจะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกองทุนลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในต่างประเทศ การลงทุนและการได้รับผลตอบแทนกลับมายังกองทุน จึงอยู่ในเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษทั้งสิ้น ขณะที่กองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่นักลงทุนในสกุลเงินบาท ดังนั้น กองทุนจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ปัจจุบัน บริษัท เอพิวเค จำกัด มีรายได้เป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการดำเนินการสุทธิ รวมถึง ค่าบริหารจัดการบริษัท ค่าดอกเบี้ยจ่าย ฯลฯ และเงินถูกลดเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษเช่นกัน จึงเป็นการจัดการความเสี่ยงโดยธรรมชาติ (Natural Hedge) ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 ที่ผ่านมา ประเทศสหราชอาณาจักรอยู่ในกระบวนการแยกออกจากสหภาพยุโรป (Brexit) ส่งผลให้ยังคงมีความกังวลในทิศทาง และสถานะเศรษฐกิจที่จะเกิดขึ้นหลังจากนี้ ส่งผลให้เงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษยังคงอ่อนค่า และมีความผันผวนอยู่ในระหว่างกระบวนการ ดังนั้น กองทุนอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินในการจ่ายผลตอบแทนเข้ากองทุนเป็นสกุลเงินบาท และมีผลกระทบต่อการวัดมูลค่าเงินลงทุน การบันทึกยอดขาดทุนสะสมทางบัญชีของกองทุน รวมทั้งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปเงินปันผลถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามปกติ รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและอัตราผลตอบแทนในรูปเงินบาทที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ทั้งนี้ กองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนรายได้จากเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัท เอพิวเค จำกัด โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสถานการณ์ในขณะนั้น โดยมีฝ่ายตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นที่ปรึกษาและช่วยบริหารจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้ที่จะนำกลับเข้ากองทุนในสัดส่วนที่เหมาะสมตามแต่กรณี เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุน ซึ่งแม้ว่านโยบายป้องกันความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้จากเงินปันผลได้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่ครอบคลุมถึงเงินลงทุน รวมทั้งแนวทางสรุปของ Brexit ยังไม่ชัดเจน จึงยังคงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคงเหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม นโยบายการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของกองทุน จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 199 อาคารคอคัลล์ทาวเวอร์ ชั้น G และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	0-2649-2000
URL	www.mfcfund.com
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	0-2659-8888
URL	www.one-asset.com

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
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด
ทุนชำระแล้ว	: 811,687,500 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 บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโกดัง/คลังสินค้า จำนวน 1 หลัง ปัจจุบันได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) และ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด มีเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเป็นจำนวนเงินประมาณ 9.1 ล้านปอนด์ ที่ผ่านมากองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์ด้วยการปล่อยเช่า ซึ่งเมื่อต้นเดือนสิงหาคมในปี 2565 ผู้เช่าได้มีหนังสือแจ้งขอใช้สิทธิในการบอกยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งมีผลให้สัญญาสิ้นสุดในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในระหว่างการหาผู้เช่ารายใหม่หรือผู้สนใจซื้อทรัพย์สิน

2.1.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การลงทุนโดยตรง

- (1) ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ 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 ในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน 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) วันนับแต่วันที่เปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

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

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) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้น มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม
 3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

2.1.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ 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) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (3) โดยอนุโลม
- (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 2.1.5 (2) (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

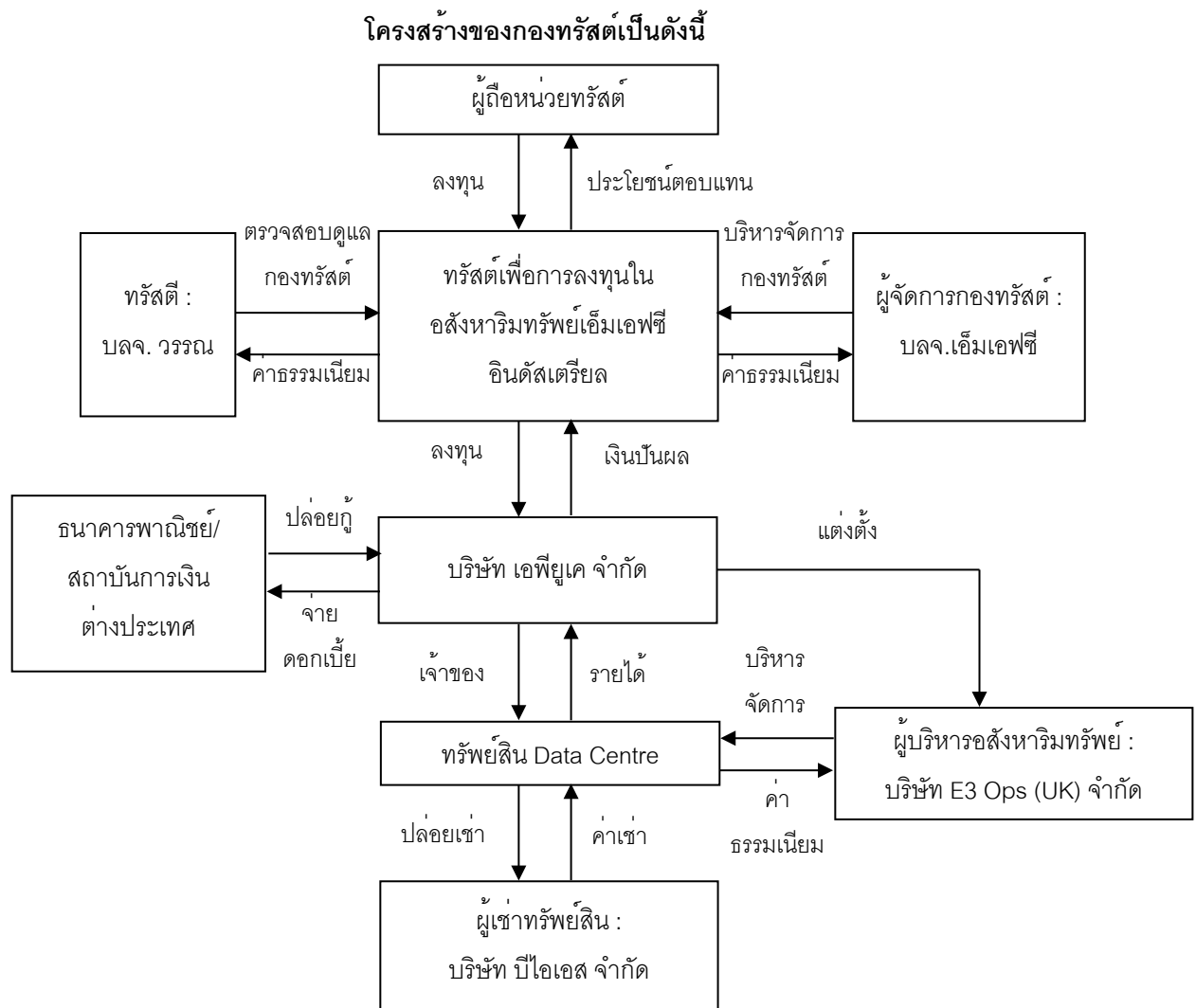
เนื่องจากบริษัท บีไอเอส จำกัดได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าเพื่อใช้งานเป็น Data Center โดยมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุด วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2576 ซึ่งตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกยกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน หรือภายในวันที่ 15 สิงหาคม 2565 ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามสอบถามเป็นระยะๆ ถึงโอกาสที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิการบอกยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งในขณะนั้นผู้เช่าไม่มีสัญญาใด ๆ หรือแจ้งว่าจะใช้สิทธิในการบอกยกเลิกสัญญาเช่า แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เล็งเห็นถึง ความเสี่ยงในการบอกยกเลิกสัญญาเช่าที่อาจเกิดขึ้น จึงได้ติดต่อที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Agent) เพื่อโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่หรือผู้สนใจซื้อทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี เมื่อต้นเดือนสิงหาคมในปี 2565 ผู้เช่าได้มีหนังสือถึงผู้ให้เช่าแจ้งขอใช้สิทธิในการบอกยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งมีผล ให้สัญญาสิ้นสุดในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แจ้งผู้ให้เช่าเพื่อรับทราบเรื่องดังกล่าว รวมถึงได้แจ้งผู้ถือหุ้น ทรัสต์ถึงการใช้สิทธิบอกยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าผ่านทางตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2565

ปัจจุบัน กองทรัสต์ได้รับเอกสารอนุมัติผ่อนผันการปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นจาก ผู้ให้เช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และกองทรัสต์ยังได้ดำเนินการให้มีการสำรองเงินไว้หักชำระดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ สัญญาเงินกู้ ตลอดจนครบอายุสัญญากู้ยืมหลักในบัญชีที่ทางผู้ให้เช่าได้แจ้งไว้เรียบร้อยแล้ว

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งว่าปัจจุบันผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าในงวดสุดท้าย และได้ส่งมอบพื้นที่คืนกับทางผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันกองทรัสต์ยังคงมีเงินสดสำรองในการดูแลบริหารทรัพย์สิน ระหว่างจัดหาผู้เช่า รายใหม่มาแทนที่ หรือผู้สนใจซื้อทรัพย์สิน

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



2.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.3.1.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความสัมพันธ์กันในเชิงการถือหุ้นหรือเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจ

2.3.1.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามรายชื่อ ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2565 และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความสัมพันธ์กันในเชิงการถือหุ้น และไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.3.2 การบริหารจัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยได้สรุปสาระสำคัญไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเว็บไซต์สำนักงาน

ก.ล.ต. www.sec.or.th

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินที่ลงทุน

2.4.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

ทรัพย์สิน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
อาคาร Data Centre	1,370,807,052	659,727,706
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์		

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2565 383,327,944 บาท

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2565 3.9316 บาท

2.4.2 ข้อมูลของบริษัท เอพิยูเค จำกัด

บริษัท เอพิยูเค 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 2565 เท่ากับ 21,232,191.00 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD)

ปัจจุบันบริษัท เอพิยูเค จำกัด มีคณะกรรมการบริษัท 4 ราย ดังนี้

1. บริษัท แอนสัน จำกัด (Anson Limited)

2. บริษัท คาร์บอท จำกัด (Cabot Limited)

โดยสองบริษัทข้างต้นมีผู้มีอำนาจลงนามดังนี้

- Mr. Jeremy Mahoney

- Mr. Henry Smith

- Miss Keren Bowen

- Mrs. Julie Coutu

- Mrs. Helen Bougourd

- Ms. Gregory Kok

3. นางสาวณัฐรี พันธ์สุทธากร ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการกองทรัสต์

4. นายรชต ตราชูวนิช ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการกองทรัสต์

2.4.3 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่บริษัท เอพิยูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน ตลอดจนสวน ควบ และสิ่งติดตั้ง ของที่ดินและอาคารดังกล่าว พร้อมอุปกรณ์และงานระบบที่จำเป็นซึ่งติดตั้งอยู่ภายในอาคารเพื่อการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล 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 และระบบบำบัดน้ำเสีย

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคจะเป็นผู้ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในบริเวณพื้นที่ของโครงการ

**ตารางแสดงราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หุ้นสามัญของ
บริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในอาคารคลังสินค้า**

(หน่วย : ล้านบาท)

ทรัพย์สิน (อาคารยูนิต C)	ราคาประเมิน ณ 30 กันยายน 2565	ราคาประเมิน ณ 5 พฤศจิกายน 2564
	บริษัท Jones Lang LaSalle จำกัด	บริษัท Cushman & Wakefield จำกัด
วิธีรายได้/มูลค่าตลาด	16.00	25.90

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ประกอบการเพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ โดยการเข้าลงทุนในหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่ใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล ซึ่งปัจจุบัน ณ 15 กุมภาพันธ์ 2566 สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง

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 ตลอดจนสิทธิประโยชน์อื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้
ระยะเวลาการเช่า	25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576 (โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีระยะเวลาการเช่าเหลืออีกประมาณ 10 ปี 2 เดือน) อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าได้ใช้สิทธิตามสัญญาในการบอกยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566
วัตถุประสงค์การเช่า	1. ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ data centre หรืออื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการประกอบกิจการ data centre 2. สำนักงานหรืออุตสาหกรรมขนาดเล็กหรือโกดังสินค้า กรณีใช้ประกอบธุรกิจอื่นโดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า

ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าปีล่าสุดที่ผ่านมาอยู่ที่ปีละ 2,115,056 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 87,198,048.23 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 41.2273 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) (ยังมิได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่น)
การชำระค่าเช่าและเงินอื่นๆ	1. การชำระค่าเช่าตามที่กล่าวข้างต้น มีกำหนดชำระล่วงหน้าตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี โดยกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ ผู้เช่าตกลงให้คึดดอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเนชั่นแนลเวสมินสเตอร์ คำนวณแบบทบต้นตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ 2. เมื่อได้รับการทวงถามจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินดังต่อไปนี้ และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า (ก) เงินค่าเสียหายจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่า และเงินส่วนเพิ่มอื่นใดอันถือเป็นค่าเช่า (ไม่เกินระยะเวลาการเช่า 3 ปี) (ข) เงินอื่นใด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งผู้เช่าจำต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา
การเอาประกันภัย	1. ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียว และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันทั้งหมด โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุม: (“กรมธรรม์”) (ก) ทรัพย์สินที่เช่า (ข) การสูญเสียรายได้ค่าเช่าของผู้ให้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (Loss of Rent) (ค) ความเสียหายอันเกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกและความรับผิดชอบสาธารณะ (public liability) อันเกิดขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า 2. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับกรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้เช่า (ก) ค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งปวงสำหรับการต่ออายุกรมธรรม์ (ข) เบี้ยประกันภัยส่วนเพิ่มเติม (ค) เงินจำนวนใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าพึงมีสิทธิได้รับชดเชยตามกฎหมาย แต่มิได้รับชดเชยตามกฎหมายดังกล่าวเนื่องจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า พร้อมด้วยดอกเบี้ยของเงินจำนวนดังกล่าว (ง) เงินส่วนเพิ่มจากเงินใดๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งอาจมีได้เรียกเอาตามกรมธรรม์ได้ เนื่องจากผู้รับประกันภัยเรียกเก็บเพิ่มเติม หรือ ผู้ให้เช่าต้องร่วมรับผิดชอบในความเสียหายที่เอาประกันภัยไว้

การเอาประกันภัย (ต่อ)	3. กรณีเกิดความเสียหายนอกเหนือขอบเขตที่ได้เอาประกันภัยไว้แล้วตามข้อ 1 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง หรือเลิกสัญญาทันทีนับแต่วันที่พิจารณาว่าจะไม่ซ่อมแซมทรัพย์สิน
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ 1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ดีเหมาะแก่การนำออกให้เช่า 2. ผู้ให้เช่าจะต้องดูแลให้ถนนเข้า-ออกยังทรัพย์สินที่เช่าได้รับการซ่อมแซมอยู่เสมอ และมีความสว่างตามสมควรตลอดระยะเวลาที่เหมาะสม 3. ยินยอมให้ผู้เช่าได้ครอบครองใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า 4. ในกรณีที่ผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการเพื่อบังคับใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินที่มีเหนือที่ดินข้างเคียงตามที่ปรากฏในทะเบียนที่ดิน
หน้าที่ทั่วไปของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลง ดังนี้ 1. ปฏิบัติสอดคล้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่โดยผู้รับประกันภัย 2. แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยทันที กรณีเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า 3. ไม่ดำเนินการหรือละเว้นกระทำการใดๆ ดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ: (ก) ตกเป็นโมฆะ หรือโมฆียะ (ข) ทำให้มีการเรียกค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติม (ค) ทำให้การเรียกค่าชดเชยตามกรรมธรรม์ถูกปฏิเสธ หรือ (ง) ทำให้มีการเรียกชำระเงินส่วนเพิ่ม ไม่ได้รับความคุ้มครอง หรือถูกจำกัดสิทธิตามกรรมธรรม์
ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants)	1. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและเงินอื่นใดอันผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญานี้ ตามกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้อย่างเคร่งครัด 2. ผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิหรือดำเนินการเพื่อจะใช้สิทธิ หรือ สิทธิเรียกร้องเพื่อหักกลบลบหนี้ไม่ว่าจะโดยชอบธรรมหรือตามกฎหมาย หรือ ประวิงเวลาการจ่ายเงินใดๆ ตามสัญญานี้ เว้นแต่โดยข้อบังคับของกฎหมาย 3. ผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและเงินอื่นใดอันพึงต้องชำระตามสัญญานี้ โดยผ่านบัญชีธนาคารในสหราชอาณาจักรซึ่งผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 4. ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยปกติซึ่งกำหนดโดยธนาคารเนชั่นแนลเวสต์มินสเตอร์แบงก์ ในกรณีดังต่อไปนี้ 4.1 กรณีผิดนัดชำระเงินค่าเช่าตามสัญญานี้เมื่อหนึ่งถึงหกเดือนถึงกำหนดชำระและ 4.2 กรณีผิดนัดชำระหนี้เงินอื่นใดเกินกว่า 5 วันทำการนับจากวันที่หนี้ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ 5. ผู้เช่าตกลงชำระและชดเชยคืนเงินดังต่อไปนี้แก่ผู้ให้เช่า 5.1 ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าได้ชำระไปอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (อาทิ ค่าภาษี ค่าอากร การประเมินภาษี ภาระภาษี ค่าปรับไม่ว่าประเภทใดๆ) อันผู้ครอบครองสังหาริมทรัพย์พึงชำระ

ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)	5.2 ค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา รวมถึงค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อ หรือค่าเช่ามิเตอร์ 6. ห้ามมิให้ผู้เช่าดำเนินการดังนี้ 6.1 ตกลงยินยอมในการประเมินอัตราภาษีในทรัพย์สิน โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า 6.2 อุทธรณ์อัตราภาษีที่ได้รับการประเมินหรือบังคับ โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่าดำเนินการอุทธรณ์ในเรื่องดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะให้ความช่วยเหลือโดยไม่ชักช้าในการติดตามกระบวนการอุทธรณ์ดังกล่าว 7. เมื่อได้รับแจ้งจากผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตลอดจนค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นซึ่งใช้ร่วมกันกับที่ดินข้างเคียงภายในกำหนดระยะเวลา 10 วันทำการ 8. ผู้เช่าตกลงชดเชยคืนเต็มจำนวน ให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม อันเกิดขึ้นเนื่องจาก (ก) การซ่อมแซม การใช้สอย หรือสภาพของทรัพย์สินที่เช่า (ข) การผิดข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ ไม่ว่าจะโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้เช่า (ค) การดำเนินการใดๆ ที่ต้องกระทำตามกฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม 9. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มใดๆ ซึ่งอันเกี่ยวเนื่องจากค่าตอบแทนที่ได้ชำระตามสัญญานี้ 10. ไม่ว่ากรณีใดๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระคืนในจำนวนซึ่งได้คำนวณรวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องชำระไว้ด้วย 11. ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้อยู่ในสภาพดีใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งเปลี่ยนแปลงทดแทนตามจำเป็น (โปรดดูเพิ่มเติม หัวข้อ สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) ทั้งนี้ รวมถึงส่วนที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้สร้างขึ้นซึ่งมีอยู่แล้ว ณ เวลาที่มีการเช่าด้วย (แต่ไม่รวมถึงส่วนความเสียหายในทรัพย์สินที่เกิดจากภัยที่มีได้เอาประกันภัย) 12. ดูแลรักษา ซ่อมแซม สภาพภายนอกของทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดการดูแลรักษาภายนอกประจำปี และดำเนินการดูแล ซ่อมแซม ทั้งภายนอกและภายใน ของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาสามเดือนสุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา 13. ดำเนินการเพื่อให้การเตรียมการ การดูแลรักษา และการตกแต่ง ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปด้วยดีโดยช่างผู้ชำนาญ และดำเนินการเพื่อให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ประเมิน 14. หน้าที่เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า (ก) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีคำบอกกล่าวไปยังผู้เช่า เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่อง ความประสงค์ให้ซ่อมแซม หรือการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือนตามที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า
---	---

ข้อตกลงการทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)	เช่าหรือในทันทีที่สามารถปฏิบัติได้สำหรับกรณีจำเป็นเร่งด่วน 15. ผู้เช่าจะไม่ให้สิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินแก่บุคคลอื่นซึ่งจะคงอยู่ภายหลังการสิ้นสุดสัญญาเช่า 16. หน้าที่เมื่อสิ้นสุดการเช่า ในทันทีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงดำเนินการดังนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (ก) รื้อถอน ป้าย ประกาศ ป้ายชื่อบริษัท ตลอดจนส่วนต่อเติม สิ่งติดตั้งเพอร์เนเจอร์ เครื่องจักร หรือสิ่งอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่า (ข) กรณีที่สิ่งที่ต้องรื้อถอนออกจากทรัพย์สินที่เช่าจำเป็นต้องใช้โดยเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภคใดๆ ให้ดำเนินการตัดการเชื่อมต่อหรือทำให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย (safe mode) (ค) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ให้ผู้เช่าดำเนินการรื้อถอนสิ่งต่อเติม ดัดแปลงใดๆ ที่ได้ทำขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า และดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมตามความพอใจของผู้ให้เช่า 17. ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญานี้เท่านั้น 18. ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างหรือปล่อยให้ทรัพย์สินปราศจากการครอบครองเป็นระยะเวลาเกินกว่า 28 วันต่อเนื่องกัน โดยปราศจากการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ และจะต้องดำเนินการตามจำเป็นเพื่อป้องกันทรัพย์สินจากการถูกทำลาย การลักทรัพย์ หรือการครอบครองโดยผิดกฎหมาย 19. ขอรห้ามในการใช้ทรัพย์สิน ผู้เช่าตกลง ดังนี้ (ก) ไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครอง หรือก่อให้เกิดหรืออาจเกิดความเสียหาย อันตรายหรือรบกวนต่อ เจ้าของ ผู้ครอบครอง ผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง (ข) ไม่กระทำการหรือดเว้นกระทำการ โดยจงใจอันจะทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบหรือเกิดความรับผิด (ค) ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพนัน หรือกระทำความผิดกฎหมาย หรือใช้ทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดศีลธรรม (ง) ไม่ขนหรือบรรทุกสิ่งของใดบริเวณทรัพย์สินที่เช่าในทางที่กีดขวางถนน หรือทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง (จ) ไม่ทิ้งวัตถุใดๆ ไว้ภายนอกทรัพย์สินที่เช่า ไม่นำเข้าหรือเก็บรักษาสิ่งใดๆ หรือกระทำการหรือดเว้นกระทำการใดๆ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงให้ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย
การรับประกันหน้าที่ของผู้เช่า	ภาระหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้มีการรับประกันโดยบริษัทในเครือของผู้เช่าจำนวน 2 บริษัท ซึ่งได้แก่ 1. บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด 2. บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด
การแก้ไขต่อเติม หรือดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า	1. ห้ามมิให้ผู้เช่า แก้ไข ต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าอาจแก้ไขต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าได้ หากได้

การแก้ไขเพิ่มเติม หรือ ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า (ต่อ)	ปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้ (1) การปรับปรุงสภาพภายในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคาร (2) การติดตั้งหรือเปลี่ยนแปลง เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการใช้สอยสาธารณูปโภคดังกล่าวและต้องดำเนินการให้เหมาะสมตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า (3) ต้องกระทำโดยถูกต้องสอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย (4) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมตาม ประเภท ขนาด และตำแหน่งที่ตั้งที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ ก่อนดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติ ผู้ให้เช่าอาจเรียกให้ผู้เช่านำเสนอ แบบแปลน คุณสมบัติ ค่าขออนุญาตวางหลักประกัน หรือเรียกให้ดำเนินการอย่างอื่นได้ จนกว่าจะเป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่า 2. เมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติม หรือดัดแปลง ตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบทันทีที่ดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น เพื่อประโยชน์ในการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
การให้เช่าช่วง	ผู้เช่าอาจดำเนินการนำทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดตามสัญญานี้ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจดังต่อไปนี้ 1. เป็นการให้เช่าช่วงโดย: (ก) ไม่มีค่าปรับหรือเงินเพิ่ม (ข) ผู้เช่าช่วงจะต้องตกลงปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการอย่างเดียวกับที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่า (ค) ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่สอดคล้องกับสัญญาเช่านี้ และห้ามนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าต่ออีกทอดหนึ่ง 2. จัดให้ผู้เช่าช่วงหาผู้ค้ำประกันเพิ่มเติมอย่างน้อย 2 คนโดยผู้เช่าทำข้อตกลงไว้แก่ผู้ให้เช่าช่วง 3. ในกรณีที่ผู้เช่าตามสัญญานี้ใช้สิทธิเลิกสัญญาก่อนกำหนด (Break Clause) ให้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวสิ้นสุดลง
การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา	ผู้เช่าอาจโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าอาจไม่ให้ความยินยอมได้หากพิจารณาแล้วเห็นว่า (ก) มีค่าเช่า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้เช่าต้องชำระยังคงค้างชำระอยู่ หรือ (ข) ผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ที่ได้รับโอนสิทธิไม่มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญานี้ได้

การระงับชั่วคราวของการเช่า	1. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยหรือครอบครอง ให้ผู้เช่ามีสิทธิระงับการเช่าดังกล่าวไว้ชั่วคราวจนกว่า (ก) ทรัพย์สินจะได้รับการซ่อมแซมจนอยู่ในสภาพเหมาะสม (ข) จะล่วงพ้นกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent period) 2. อย่างไรก็ดี ผู้เช่าจะไม่สามารถใช้สิทธิ ตามข้อ 1 ได้หากว่ากรรมธรรม์สินผลหรือไม่อาจบังคับได้ด้วยเหตุที่เกิดจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า
การผิดสัญญา การเรียกคืน การครอบครองและ การสิ้นสุดของสัญญาโดยมีต้องบอกกล่าว (Forfeiture)	1. ไม่ว่าเวลาใดๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อเรียกคืนครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (ก) ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ในเงินใดๆ ตามสัญญานี้เกินกว่าระยะเวลา 10 วันทำการภายหลังหนี้ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ (ข) ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อตกลงกระทำการ (Covenants) ใดๆ ที่ให้ไว้ (ค) ผู้เช่าประกันปฏิบัติผิดข้อตกลงกระทำการ (Covenants) ที่ให้ไว้ (ง) ผู้เช่าหรือผู้เช่าประกัน ไม่ว่าจะฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งหมด ได้ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลายที่เกี่ยวข้อง 2. ภายใต้บังคับของข้อ 1 ให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุดลงทันทีโดยมีต้องบอกกล่าวเลิกสัญญา ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิหรือการเยียวยาใดๆ อันคู่สัญญาพึงได้รับเนื่องจากการที่อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อาจแก้ไขปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การเช่าได้เกินกว่ากำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent Period) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบ
การเลิกสัญญา	1. ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่เห็นว่าไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมได้อันเนื่องมาจาก (ก) เหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมและ/หรือ (ข) ถูกทำลายทั้งหมด และ/หรือ (ค) ความเสียหายเกิดขึ้นในระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายของการเช่า 2. กรณีทรัพย์สินเสียหายจนถึงขนาดที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้สอย เนื่องจากภัยที่มีได้เอาประกันภัยไว้ ภายในระยะเวลา 12 เดือน ให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าจะดำเนินการซ่อมแซมให้ทรัพย์สินกลับสู่สภาพเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า และให้ผู้เช่าระงับการชำระค่าเช่าจนกว่าทรัพย์สินจะมีสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยอีกครั้ง โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่า (ก) ไม่พิจารณาตัดสินใจภายในกำหนดเวลาข้างต้น หรือ (ข) เลือกที่จะไม่ซ่อมแซม ให้สัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันทันทีโดยมีต้องบอกกล่าว 3. เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน และให้ผู้ให้เช่าคืนเงินค่าเช่าที่ได้รับไว้ล่วงหน้าตามสัดส่วนแก่ผู้เช่า อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะไม่บังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นใดๆ ในทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

2.5.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (Supplemental Deed)

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK Limited)
ผู้เช่า	บริษัท บีไอเอส จำกัด (BIS Limited)
ผู้ค้ำประกัน	● บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด และ ● บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ภายใต้ภาระหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าต้องนำฝากเงินเข้าบัญชีเงินฝากเป็นรายไตรมาส
จำนวนเงิน Escrow	1. วงเงิน Escrow ตามสัญญานี้ มีจำนวนทั้งสิ้น 1,700,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ จาก 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ เนื่องจากผู้เช่าได้ขอใช้เงินเพื่อพัฒนาทรัพย์สิน เป็น TIER 3 จึงขอปรับยอดเงิน Escrow ดังกล่าว 2. ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเข้าบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการนำฝากในสัญญาจนครบถ้วนเต็มมูลค่าวงเงิน Escrow ที่อ้างถึงในข้อ 1 ในกรณีที่มีการถอนเงินจากบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการเบิกถอนเงินของสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow เพิ่มเติมเพื่อชดเชยส่วนที่เบิกถอนไป
เงื่อนไขทั่วไปในการนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow	● นับจากวันที่ทำสัญญานี้ตลอดจนครบอายุการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ลงหน้าทุกรอบไตรมาสแบบอังกฤษ (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 และกำหนดรอบระยะเวลา ดังนี้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	● เป็นผู้ครอบครองจำนวนเงิน Escrow และยอดเงินฝากในบัญชีของทรัสต์เพื่อผู้เช่า และตามที่กำหนดในสัญญานี้ ● ใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้บัญชีเงินฝาก Escrow ดังกล่าวได้รับอัตราดอกเบี้ยที่ดีที่สุดโดยคำนึงถึงข้อกำหนดในสัญญานี้

เงื่อนไขทั่วไปการใช้วงเงิน Escrow	- เมื่อมีความจำเป็นต้องปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้เช่า นำเสนอข้อมูล รายละเอียด และค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมายังผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาให้ความยินยอมก่อน - เมื่อได้รับความยินยอมแล้ว ผู้ให้เช่าอาจ (ก) พิจารณานุมัติเบิกถอนเงินจากบัญชี Escrow เพื่อชำระค่าใช้จ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าตามจำนวนเงินที่หลักฐานซึ่งผู้เช่านำมาแสดง หรือ (ข) อาจเลือกพิจารณาเบิกจ่ายเงินโดยตรงให้แก่ผู้รับจ้างที่ทำการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ก็ได้ - กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าไม่ดูแลซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามหน้าที่ในสัญญาเช่าและไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายในกำหนด 1 เดือนนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเอง โดยถอนเงินจากบัญชี Escrow ได้
การชำระดอกเบี้ย	- ให้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากยอดเงินคงเหลือเป็นของผู้เช่า แต่ให้คงไว้ในบัญชีเงินฝาก และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของยอดเงินฝากจนกว่าจะมีการจ่ายคืนดอกเบี้ยแก่ผู้เช่า หรือมีการถอนเงินจากบัญชีโดยผู้ให้เช่า - กรณีที่ผู้เช่าไม่กระทำการใดอันเป็นการผิดเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่ามีคำขอเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าจะต้องถอนดอกเบี้ยจากบัญชีเงินฝากให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่า 1 ครั้ง ต่อทุกรอบระยะเวลา 6 เดือน
การคืนเงินในบัญชี Escrow แก่ผู้เช่า	ภายหลังหักค่าใช้จ่ายการปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินในบัญชี Escrow คืน ในกรณีดังนี้ (1) เมื่อครบ 6 เดือน ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และ (2) เมื่อครบกำหนด 10 วัน ภายหลังจากวันที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามกฎหมาย ทั้งนี้ ภายใต้งานนี้ว่าผู้รับโอนต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า

สิทธิของผู้ให้เช่าในการใช้เงินจากบัญชี Escrow เมื่อสิ้นสุดสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า ให้ผู้เช่ามีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา 28 วัน โดยหากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกชำระค่าเสียหายใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเอาจากบัญชี Escrow ได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร 2. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าอาจนำเงินคงเหลือในบัญชี Escrow มาใช้เพื่อปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้เช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ จ่ายเป็นค่าเช่า และจำนวนเงินที่ผู้เช่าเป็นหนี้ต่อผู้ให้เช่า ตามสัญญาเช่าได้
การปฏิเสธความรับผิดชอบ (Forfeiture)	1. กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ด้วยเหตุการเรียกคืนการครอบครองและการสิ้นสุดของสัญญาเช่าโดยมีต้องบอกกล่าว หรือผู้เช่าปฏิเสธความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าทราบเรื่อง หรือได้รับแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ค้าประกันไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าทราบ/ได้รับแจ้งเรื่องดังกล่าว โดยผู้ค้าประกันจะต้องจัดทำ และนำส่งสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ให้แก่ผู้ให้เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ค้าประกันเอง ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ 2. ให้สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง/ผู้เช่าปฏิเสธความรับผิดชอบ ("วันที่มีผลใช้บังคับ") 3. นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่เริ่มมีผลใช้บังคับ และตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้ค้าประกันไม่สามารถบอกเลิก หรือสละความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าได้อีก 4. ให้มีการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทันทีในวันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ 5. ทันทีที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ ผู้ค้าประกันจะเป็นผู้เช่าแทนผู้เช่าเดิม 6. กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ร้องขอให้ผู้ค้าประกันทำสัญญาเช่าใหม่ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง ผู้ค้าประกันต้องชำระเงินตามคำขอของผู้ให้เช่าในจำนวนเท่ากับค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่มซึ่งจะต้องจ่ายตามสัญญาเช่า

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	58,356,171.24
15/02/61 - 14/02/66**	£1,640,922	67,650,783.57
15/02/66 - 14/02/71	£1,902,278	78,425,785.79
15/02/71 - 14/02/76	£2,205,262	90,916,998.05
ห้อง Server 3		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£408,992	16,861,635.88
15/02/61 - 14/02/66**	£474,134	19,547,264.66
15/02/66 - 14/02/71	£549,651	22,660,626.67
15/02/71 - 14/02/76	£637,196	26,269,870.65

ที่มา : บริษัท เอพิอูเค จำกัด

หมายเหตุ

- * อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 41.2273 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ
(ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)
- ** ผู้เช่าได้ใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่ามีผลให้สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ 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 อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าและหากบริษัท บีไอเอส จำกัด ไม่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อ ผู้จัดการ

กองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการหาผู้เช่ารายใหม่หรือการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของทรัพย์สินนั้นสามารถทำได้เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า

2.5.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คือ บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัท E3 Capital Partners Group จำกัด ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะเช่าพื้นที่ของอาคารโกดัง/คลังสินค้า (ตามรายละเอียดในหัวข้อ 8.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

2.6.1 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท เอพียูเค จำกัด จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ พ.จ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.6.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับสถาบันการเงิน (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และเป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้นี้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้นี้ดังกล่าวด้วย 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 375,168,430 บาท
วงเงินกู้ (ต่อ)	อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 41.2273 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระเงินต้นทั้งหมดคืนในวันที่ครบกำหนด 7 ปีนับแต่วันที่บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้รับเงินกู้ (ได้รับเงินกู้ในวันที่ 22 กันยายน พ.ศ. 2560)
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ทุกวันที่ 20 ของเดือน มกราคม เมษายน กรกฎาคม และตุลาคมของทุกปี และรวมถึงวันที่สิ้นสุดสัญญา (วันที่ชำระคืนเงินต้น)

หลักประกันการกู้ยืม	หลักประกันตามสัญญาประกอบด้วย 1. หนี้ทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด 2. ทรัพย์สินหลัก และ 3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด
ขอปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้องรักษาสัดส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ ตลอดระยะเวลาของสัญญา 1. อัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักจะต้องไม่เกินร้อยละ 55 (ทั้งนี้จะไม่เกินสัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด) 2. อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 300
ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้อง - ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อม - ไม่ประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลัก - ไม่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นๆ ในหลักประกันการกู้ยืม (เว้นแต่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา) - ไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก หรือให้ผู้อื่นเช่าหรือใช้ทรัพย์สินหลัก - ไม่ขออนุญาตดัดแปลง แก้ไข ทำลายซึ่งอาคารที่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลัก
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	- 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	กฎหมายประเทศไทย โดยในกรณีที่เกิดข้อพิพาทคู่สัญญาได้ตกลงที่จะดำเนินการทางกฎหมายในศาลที่มีเขตอำนาจของประเทศไทย

2.6.6 มาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน ได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม และได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของทรัพย์สินรวมกรณีที่ได้รับ Credit Rating เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีระดับของการกู้ยืมที่อาจเกินกว่าระดับที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด ซึ่งผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้มีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและก่อภาระผูกพันโดยจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอไตรมาส เพื่อติดตามสถานการณ์และคาดการณ์ระดับของการกู้ยืมเงินที่จะเกิดขึ้นล่วงหน้า หากเห็นว่าระดับการกู้ยืมเงินจะสูงกว่าระดับที่ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับธนาคารพาณิชย์ที่มีสัญญาเงินกู้กับบริษัท เพื่อทำการลดจำนวนเงินกู้โดยชำระหนี้เงินต้นของเงินกู้บางส่วน ปัจจุบันบริษัทย่อยสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา โดยได้รับหนังสือผ่อนผันการปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา โดยสถาบันการเงินได้ผ่อนผันจนถึงวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้น

2.6.7 ขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นของการพิจารณากู้ยืมเงิน

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

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

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

และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นดังนี้

- (1) การพิจารณาขยายสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินเดิม
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 กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ข้อ 4.2.2 “ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน”

2.6.8 ประโยชน์จากการกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการกู้ยืมเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมนั้นอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าต้นทุนในส่วนของผู้ลงทุน ซึ่งการกู้ยืมนั้นจะส่งผลทำให้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของผู้ลงทุนต่ำลง ดังนั้น การมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์จากผลตอบแทนที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย

ใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ยังมีเงินกู้ยืมเหลือสำหรับใช้ในการปรับปรุงสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต จะสามารถช่วยให้กองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

2.6.9 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์ กับ ผู้ให้กู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์และกองทรัสต์

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์และกองทรัสต์

ความเห็นของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมเงินเป็นไปตามการค้ำปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อโครงสร้างการลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.10 สถานะของการกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)
งบการเงินรวม	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	381,087,815
	<u>381,087,815</u>

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรป

ในช่วงปลายปี 2565 เศรษฐกิจของยุโรปมีการพัฒนาในเชิงบวกหลายประการ ได้แก่ ราคามาตรฐานก๊าซในยุโรปลดลงต่ำกว่าระดับก่อนสงครามจากการบริโภคก๊าซที่ลดลงอย่างรวดเร็วและการพยายามจัดหาแหล่งพลังงานอย่างต่อเนื่องและหลากหลาย ดังนั้น แม้จะเกิดวิกฤตพลังงานและอัตราเงินเฟ้อที่สูงเป็นประวัติการณ์ แต่การชะลอตัวในไตรมาสที่สามกลับเบาบางลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ก่อนหน้านี้ และในไตรมาสที่สี่นั้น ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจสหภาพยุโรปจะซบเซาเป็นวงกว้างแต่ก็ดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ว่าจะมีการหดตัวประมาณ 0.5% สำหรับตลาดแรงงานยังคงแข็งแกร่งโดยอัตราการว่างงานในสหภาพยุโรปยังคงอยู่ที่ระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 6.1% ในเดือนธันวาคม ในส่วนของอัตราเงินเฟ้อที่ลดลงสามเดือนติดต่อกันนั้นแสดงให้เห็นว่าได้ผ่านจุดอัตราเงินเฟ้อสูงสุดไปแล้ว ส่วนความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจนั้นปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยบ่งชี้ว่าเศรษฐกิจของสหภาพยุโรปได้รอดพ้นจากภาวะถดถอยที่ก่อตัวขึ้นในช่วงปลายปี 2565 ได้อย่างหวุดหวิด

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจของสหภาพยุโรปยังคงเผชิญกับความท้าทายอันได้แก่ อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยผู้บริโภคและภาคธุรกิจยังคงเผชิญกับต้นทุนพลังงานที่สูงอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นแรงกดดันด้านเงินเฟ้อจึงยังคงขยายวงกว้างและทำให้ต้องดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดซึ่งจะกดดันการลงทุนต่อไป นอกจากนี้ การที่อัตราเงินเฟ้อยังคงสูงกว่

อัตราการเติบโตของค่าจ้างจะเป็นปัจจัยกดดันให้การบริโภคมีแนวโน้มชะลอตัวในระยะเวลาอันใกล้ และประการสุดท้ายได้แก่ปัจจัยภายนอกที่น่าจะช่วยสนับสนุนสภาพเศรษฐกิจของสหภาพยุโรปได้เพียงเล็กน้อยเท่านั้น

(European Commission : Winter 2023(Interim) Economic Forecast)

3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร

ตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของสหราชอาณาจักร ในปี 2565 ที่เติบโตขึ้นประมาณ 4.3% นั้น สะท้อนให้เห็นถึงผลกระทบของการระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีต่อเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรในปี 2564 มากกว่าที่จะแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของเศรษฐกิจขาขึ้น โดยขนาดของเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรคาดว่าจะหดตัวลงประมาณ 1.9% ในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2565 ถึงไตรมาสที่สี่ของปี 2566 อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์การหดตัวดังกล่าวนี้รุนแรงน้อยกว่าภาวะเศรษฐกิจถดถอยครั้งใหญ่ (Great Recession) ในปี 2551-2552 โดยจะใกล้เคียงกับภาวะเศรษฐกิจถดถอยในช่วงต้นทศวรรษ 1990 ที่ตัวเลข GDP ลดลง 2.75% ตลอดระยะเวลา 5 ไตรมาส

ปัจจัยขับเคลื่อนหลักของภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในปัจจุบัน คือการที่รายได้และการบริโภคลดลงเนื่องจากต้นทุนพลังงาน เช่น ค่าไฟฟ้าซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานของการประกอบกิจการ กอปรราคาอาหารเพิ่มสูงขึ้นในระหว่างปี 2565 นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลการลดลงของกำลังซื้อของภาคครัวเรือน

สำหรับภาคธุรกิจนั้น ต้องเผชิญกับต้นทุนการกู้ยืมที่สูงขึ้นและสภาพเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง โดยคาดการณ์ว่าผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นจะส่งผลการลงทุนภาคธุรกิจ โดยทำให้การลงทุนโดยรวมจะมีแนวโน้มหดตัวลง 0.7% ในปี 2566 และฟื้นตัวประมาณ 0.2% ในปีถัดไป

(KPMG: UK Economic Outlook, December 2022)

3.3 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักร

ถึงแม้ว่าปี 2565 จะเริ่มต้นในเชิงบวกด้วยเศรษฐกิจที่เติบโตและตลาดแรงงานที่แข็งแกร่ง แต่สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนได้ผลักดันต้นทุนพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์อื่น ๆ ให้เพิ่มสูงขึ้น และเพิ่มแรงกดดันให้กับปัญหาเงินเฟ้อที่มีอยู่ก่อนหน้านี้

สำหรับต้นปี 2566 เศรษฐกิจอยู่ในภาวะถดถอยระดับปานกลาง โดยอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นนั้นเป็นปัจจัยกดดันต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความท้าทายมากขึ้นจากต้นทุนการกู้ยืมที่สูงขึ้น และอาจส่งผลทำให้มูลค่าการลงทุนลดลง อย่างไรก็ตาม สภาพตลาดที่ท้าทายดังกล่าวน่าจะเป็นเพียงระยะสั้น และมีการชะลอตัวในระดับปานกลาง โดยอาจมีการฟื้นตัวจากช่วงเวลาแห่งความไม่แน่นอนดังกล่าวในช่วงปลายปี 2566 โดยราคาของอสังหาริมทรัพย์อาจมีเสถียรภาพมากขึ้น และมีกิจกรรมการซื้อขายเพิ่มขึ้นเช่นกัน อย่างไรก็ตาม จะยังมีความท้าทายต่อนักลงทุนในการจัดหาแหล่งเงินทุนและเงินกู้ยืม

อาคารสำนักงาน – การปฏิบัติงานในสำนักงานจะมีแนวโน้มลดลง ซึ่งเป็นปัจจัยที่กดดันการเช่าอาคารสำนักงานทั่วทั้งสหราชอาณาจักร แต่สำหรับอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงจะยังคงมีมุมมองที่เป็นบวก ในส่วนของการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยจะทำให้เกิดความไม่แน่นอนด้านราคา และทำให้การลงทุนในตลาดอาคารสำนักงานมีความท้าทายในช่วงครึ่งปีแรก โดยอัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักรในปี 2566 จะมีแนวโน้มลดลงจากปี 2565

ห้างสรรพสินค้าและภาคค้าปลีก – ภาคค้าปลีกได้รับผลกระทบจากภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจเช่นเดียวกัน เมื่อผู้เช่าหลายรายเริ่มใช้นโยบายลดต้นทุน การขยายตัวยังคงมีอยู่เล็กน้อยสำหรับผู้เช่าที่ยังคงมีเงินทุน โดยคาดว่าจะผลกระทบจาก

เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงในครั้งนี้ต่อภาคธุรกิจจะรุนแรงน้อยกว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นในช่วงที่เกิดวิกฤตโรคระบาด โดยภาคการค้าปลีกของสหราชอาณาจักรดูเหมือนจะได้รับผลกระทบจากการปรับราคาน้อยกว่าอุตสาหกรรมอื่น ๆ

ภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ – ตลาดโลจิสติกส์ของสหราชอาณาจักรยังคงมีความต้องการใช้พื้นที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยระยะยาวอย่างต่อเนื่อง โดยการครอบครองพื้นที่ส่วนใหญ่เกิดจากผู้ประกอบการโลจิสติกส์อิสระที่มองหาความยืดหยุ่นในห่วงโซ่อุปทานของตน อัตราว่างยังคงอยู่ในระดับต่ำ ในขณะที่มูลค่าการพัฒนาอาคารแบบ Build-to-Suit มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ต้นทุนทางการเงินและอัตราผลตอบแทนคาดหวังที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้สภาพตลาดมีความท้าทายต่อนักลงทุนที่เข้ามาเก็งกำไร ทั้งนี้ เมื่อช่วงเวลาของการปรับราคาลดลง อัตราผลตอบแทนจะมีเสถียรภาพมากขึ้น โดยทรัพย์สินในกลุ่มอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์จะยังคงเป็นที่ดึงดูดนักลงทุนด้วยอัตราค่าเช่าที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ที่พักอาศัย – ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะพบกับความท้าทายมากขึ้นในปี 2566 โดยกิจกรรมในตลาดที่อยู่อาศัยจะลดลงอย่างมาก แม้แนวโน้มลดลงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยระยะยาว ราคาที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงในปี 2566 และ 2567 สอดคล้องกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม กฎระเบียบด้านการจ้างงานที่เข้มงวดขึ้น (ตั้งแต่ปี 2557) จะช่วยป้องกันการลดลงอย่างรวดเร็วของราคาที่อยู่อาศัย ในกรณีกลับกัน ตลาดการเช่าที่อยู่อาศัยนั้นยังคงแข็งแกร่ง ความท้าทายที่เกิดขึ้นกับตลาดซื้อขายที่อยู่อาศัยจะช่วยเพิ่มความต้องการพื้นที่ของที่อยู่อาศัยประเภท Build-to-Rent และ Co-Living ซึ่งการเติบโตของค่าเช่าที่แข็งแกร่งจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยบรรเทาการลดลงของอัตราผลตอบแทนของทั้งอุตสาหกรรม

(CBRE : UK Real Estate Market Outlook 2023)

3.4 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ในเครือ

ถึงแม้ว่าสภาพเศรษฐกิจโดยรวมจะค่อนข้างซบเซาและต้นทุนในการพัฒนาพื้นที่ Data Centre เพิ่มขึ้นจะเพิ่มสูงขึ้นมากก็ตาม แต่ความต้องการพื้นที่ Data Centre ยังคงแตะจุดสูงสุด โดยบริษัท Microsoft, Google และ Amazon ต่างต้องการพื้นที่เพิ่มเพื่อรองรับแผนในการให้บริการทางดิจิทัล นอกจากนี้ มีความต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ สำหรับ Data Centre โดยขนาดพื้นที่ที่ต้องการอยู่ระหว่าง 25,000 – 50,000 ตารางฟุต รวมถึงกำลังไฟมากกว่า 5 เมกะวัตต์ขึ้นไป ซึ่ง CBRE ได้คาดการณ์ว่าจะมีการครอบครองประมาณ 120 เมกะวัตต์ ในปี 2566

ผู้ประกอบการบางรายอาจจะชะลอการขยายธุรกิจ โดยเฉพาะในตลาดขนาดเล็กในยุโรป ซึ่งอาจถูกระงับหรือยกเลิกเนื่องจากผลตอบแทนที่ไม่แน่นอนในระยะสั้นนี้ และอาจทำให้ต้องทบทวนแผนในการลงทุนในตลาดใหม่อีกครั้ง หรืออาจยกเลิกหากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเลวร้ายลง การพัฒนา Data Centre ประเภทใหม่ที่มีขนาดเล็กที่มีความยืดหยุ่น (Edge Data Centre) ก็พบกับความเสี่ยงของการถูกยกเลิกโครงการเช่นเดียวกัน

ซีอีโอคาดว่าจะมีการควบรวมกิจการของผู้ให้บริการ Data Centre จำนวนมาก เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีเงินสดจำนวนมากจะใช้ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำเป็นโอกาสในการซื้อกิจการของคู่แข่งที่อ่อนแอกว่า ในขณะที่ธุรกิจ Data Centre ถูกมองว่าเป็นการลงทุนที่น่าสนใจเนื่องจากกระแสรายได้ที่ค่อนข้างมั่นคง แต่ก็มีความเสี่ยงค่อนข้างสูงที่ไม่มีผู้เช่าในช่วงที่เศรษฐกิจอยู่ในช่วงขาลงซึ่งจะนำไปสู่การขาย Data Centre ให้กับคู่แข่งที่แข็งแกร่งกว่า

(CBRE : UK Real Estate Market Outlook, December 2023)

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ปล่อยเช่าเหมาพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว คือ บริษัท บีไอเอส จำกัด จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์มาจากผู้เช่ารายเดียว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกการเช่าโดยใช้สิทธิการบอกเลิกสัญญา หรือไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ที่ผ่านมาถึงแม้กองทรัสต์จะมีผู้เช่าเพียงรายเดียว แต่ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า คือ ผู้ให้บริการจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการของผู้เช่าจะมีความหลากหลายในด้านธุรกิจและมีจำนวนมากราย (รายละเอียดระบุใน หัวข้อ 2.5.4 “ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บีไอเอส จำกัด”) จึงถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ของผู้เช่า และเปรียบเสมือนกองทรัสต์ได้มีการกระจายความเสี่ยงลูกค้าผ่านผู้เช่าอีกทอดหนึ่ง ทั้งนี้ ในระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้เช่ามีประวัติการชำระค่าเช่าที่ดี ไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่าและชำระค่าเช่าครบตามจำนวนทุกครั้งนับแต่ทำสัญญาเช่า

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ชำนาญและเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ (รายละเอียดบริษัท E3 Ops (UK) จำกัด ระบุใน หัวข้อ 8.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) มาบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ ซึ่งการบริหารจัดการได้ครอบคลุมไปถึงระบบการจัดเก็บและติดตามค่าเช่าให้กับกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าอีกด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นในศักยภาพการทำงาน ณ ปัจจุบันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าดังกล่าว รวมถึงการทำประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Rental Loss Insurance) พร้อมทั้งความชำนาญและเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะสามารถลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียวและความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ในระดับหนึ่ง

4.1.2 ความเสี่ยงในการยกเลิกและไม่ต่อสัญญาเช่า

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้มีสัญญาเช่าระยะยาวถึง 25 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) (ครั้งเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ซึ่งปัจจุบันผู้เช่าได้ใช้สิทธิดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่ามีผลสิ้นสุดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 โดยกองทรัสต์อยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่และ/หรือ ผู้สนใจจะซื้อทรัพย์สิน ทั้งนี้หากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ปัจจุบัน (วันที่ 31 มีนาคม 2566) ตามที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าในงวดสุดท้าย และได้ส่งมอบพื้นที่คืนกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น กองทรัสต์ยังคงมีเงินสดสำรองในการดูแลบริหารทรัพย์สินระหว่างจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ หรือผู้สนใจซื้อทรัพย์สิน

4.1.3 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของทรัสต์

ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจที่กองทรัสต์ดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์ อันอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ ลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

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

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญของการประกอบธุรกิจคลังสินค้าโดยเฉพาะธุรกิจศูนย์ข้อมูล ความแข็งแกร่งด้านทำเลที่ตั้งจึงช่วยลดความเสี่ยงด้านคู่แข่งทางการค้าได้ในระดับหนึ่ง

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากการไม่กระจายทรัพย์สินจากการลงทุนของกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าด้วยศักยภาพของทรัพย์สิน กอปรกับทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่อยู่ในโซนอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม แม้ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าซึ่งปัจจัยดังกล่าวของทรัสต์จะมีระยะเวลาหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยทรัพย์สินที่มีสภาพพร้อมในการปล่อยเช่า นอกจากนี้ ในอนาคตกองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.2.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญ คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินต่างประเทศ โดยมียอดเงินกู้จำนวน 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ทั้งนี้เงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และการลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมและก่อภาระผูกพันได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ลดลง จากการประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตัวเลขแสดงระดับของการกู้ยืมอาจเกินกว่าร้อยละ 35 โดยที่กองทรัสต์มิได้มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ซึ่งมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่ลดลงนั้น อาจทำให้ผู้กู้พิจารณาระดับการกู้ยืมครั้งถัดไปของการต่ออายุสัญญาเงินกู้เดิมหรือทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ต่ำกว่าสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้มีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและมูลค่าการประเมินทรัพย์สินในแต่ละครั้ง โดยจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน เพื่อพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระดับความสามารถของการกู้ยืมเงินก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน หากเห็นว่ามูลค่าประเมินลดลง และทำให้ระดับการกู้ยืมเงินอาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับสถาบันการเงินเดิมหรือสถาบันการเงินใหม่ เพื่ออาจพิจารณาดำเนินการปรับระดับเงินกู้ให้เป็นไปตามที่ประกาศกำหนด และดำเนินการเตรียมจ่ายชำระคืนเงินต้นของเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด โดยนำเงินมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และหากกองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืม

ทั้งนี้ปัจจุบัน กองทรัสต์ได้รับเอกสารอนุมัติแผนการปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นจากผู้ให้กู้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และกองทรัสต์ยังได้ดำเนินการให้มีการสำรองเงินไว้หักชำระดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ ตลอดจนครบอายุสัญญากู้ยืมหลักในบัญชีที่ทางผู้ให้กู้ได้แจ้งไว้เรียบร้อยแล้ว

อย่างไรก็ดีผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นหลัก โดยจะพิจารณาบทวนเงื่อนไขในการกู้ยืม เช่น อัตราดอกเบี้ย การชำระคืนเงินต้น และระยะเวลาการกู้ยืม เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในเรื่องการผิดเงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมได้ในกรณีที่อาจมีการลงมติในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นอื่น ซึ่งแตกต่างจากที่มีการระบุไว้ในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม ทำให้กองทรัสต์อาจต้องผิดเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม และส่งผลให้กองทรัสต์อาจจะต้องชำระคืนเงินกู้ของสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวก่อนครบกำหนดชำระ

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

สถาบันการเงินรายใหม่ เพื่อขอเงื่อนไขการรีไฟแนนซ์เปรียบเทียบกับกัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในขนาดของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถ refinancing ได้ อันเนื่องมาจากไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ตีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาทำการจัดอันดับเครดิตของกองทรัสต์ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือพิจารณาหานักลงทุนที่สนใจในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เหมาะสมต่อไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น และจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อภาระกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2.3 ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการ ดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี สำหรับการซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษารายปี โดยทั่วไปมักจะไม่มีความกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้อง ดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทั้งภายในและภายนอกอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลง ระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น หากจำเป็นต้อง มีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสมอยู่เสมอ เพื่อรักษา สภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีความกระทบต่อการจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากใช้งบประมาณที่ไม่สูงนัก

ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีความกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของ กองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะ พิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์ โดยในระหว่างปี 2565 ผู้จัดการ กองทรัสต์ตรวจสอบข้อมูลสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว เห็นว่า สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินไม่มีความจำเป็นที่จะ ได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ เนื่องจากสภาพทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี ทันสมัย มีการปรับปรุงระบบและอุปกรณ์เพื่อความ พร้อมในการให้บริการในมาตรฐานระดับ Tier III อีกทั้งมีการเปลี่ยนอุปกรณ์ต่าง ๆ ตามรอบอายุการใช้งานอย่างต่อเนื่อง

4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่คุ้มครองผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันได้เป็นไปตามข้อกำหนดของ กฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งมีทรัสต์ และผู้ให้เช่า เป็นผู้รับ ผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) การประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Loss of Rent) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Property Owners Liability) เฉพาะในส่วนความเสียหาย ต่อทรัพย์สินอันเกิดจากทรัพย์สินทั้งหมดที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอพียูเค จำกัด รวมถึงการประกันความรับผิดของ นายจ้างต่อลูกจ้าง (Employer's Liability)

อย่างไรก็ตาม อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุใน กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตาม กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงิน

เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ปัจจุบันมีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยครอบคลุมกับต้นทุนการก่อสร้างทดแทนทรัพย์สินในกรณีที่เกิดความเสียหาย โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาประเมินวิธีต้นทุนทดแทนของผู้ประเมินและมูลค่าทุนประกันที่จัดทำในอดีต ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการทำประกันภัยตามทุนประกันภัยดังกล่าวรวมถึงการประกันภัยบุคคลภายนอกได้มีมูลค่าเพียงพอและเหมาะสมแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้การจัดหาประกันภัยเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์

4.2.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

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

ปัจจุบัน บริษัท เอพียูเค จำกัด มีรายได้ เป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการดำเนินการสุทธิ รวมถึง ค่าบริหารจัดการบริษัท ค่าดอกเบี้ยจ่าย ฯลฯ และเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ล้วนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษเช่นกัน จึงเป็นการจัดการความเสี่ยงโดยธรรมชาติ (Natural Hedge) ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ รายได้ที่เกิดขึ้นในต่างประเทศนั้นภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ต่างประเทศแล้วกองทรัสต์ก็จะได้รับผลตอบแทนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในการจ่ายผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์เป็นสกุลเงินบาท และมีผลกระทบต่อการวัดมูลค่าเงินลงทุน การบันทึกยอดขาดทุนสะสมทางบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปเงินปันผลถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามปกติ รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและอัตราผลตอบแทนในรูปเงินบาทที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนรายได้จากเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสถานการณ์ในขณะนั้น โดยมีฝ่ายตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นที่ปรึกษาและช่วยบริหารจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้ที่จะนำกลับเข้ากองทรัสต์ในสัดส่วนที่เหมาะสมตามแต่กรณี เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งแม้ว่านโยบายป้องกันความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้จากเงินปันผลได้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่ครอบคลุมถึงเงินลงทุน จึงยังคงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคงเหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม นโยบายการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของกองทรัสต์ จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4.3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหาก

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม ทั้งนี้ ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

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

4.3.2 กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

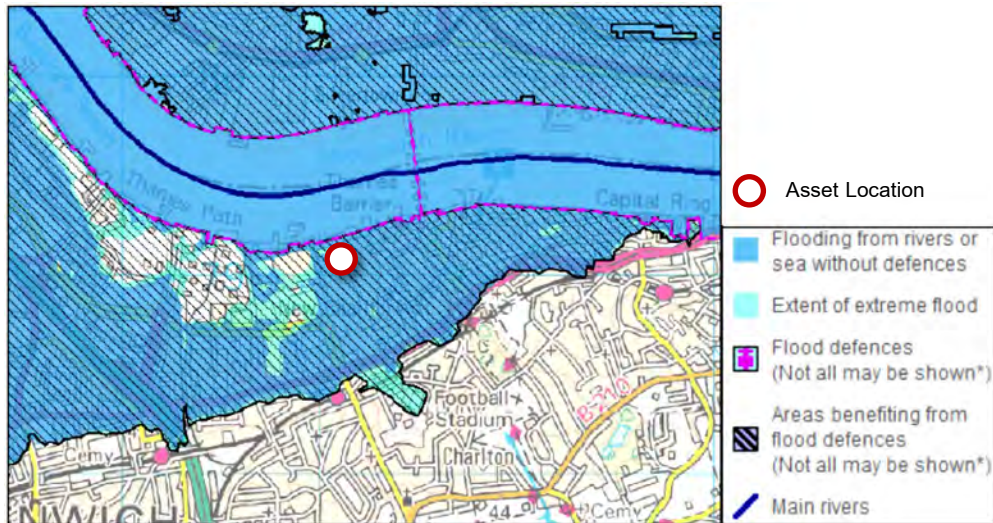
กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- อัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในต่างประเทศ
- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการใช้พื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าเช่าพื้นที่ ที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุนและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถในการจัดหาหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

4.3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย ซึ่งการเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างประเมินค่าไม่ได้

แผนภาพแสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแนวน้ำ



หมายเหตุ: ภาพอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย Cushman&Wakefield

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

4.3.4 ความเสี่ยงด้านภาษี

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพิยูเค จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ และทรัพย์สินที่บริษัท เอพิยูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ตั้งอยู่ในกรุงลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ดังนั้น การขายโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการดำเนินธุรกิจอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมเกิดขึ้นจากการดำเนินงานและการส่งผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์

แผนภาพการดำเนินงานและผลประโยชน์ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ แสดงได้ดังนี้



จากแผนภาพข้างต้น แสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินงานของ บริษัท เอพียูเค จำกัด จะได้รับผลประโยชน์ทางภาษีระหว่างประเทศอังกฤษและประเทศเกิร์นซีย์ ประเทศเกิร์นซีย์และประเทศไทย แต่อาจมีค่าธรรมเนียมการโอนเงินและค่าธรรมเนียมอื่นๆ (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

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

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการค้าพื้นที่ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไปผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่นักลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

4.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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

4.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

4.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่แตกต่างจากราคาเสนอขายในครั้งนี้เป็นอย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่นักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์กับผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจและภาวะตลาดหลักทรัพ์
- มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพ์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งหลักทรัพ์ที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างจำนวนผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์

- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ ที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของสภาวะตลาดหลักทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน รวมถึงเป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

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 และกองทรัสต์ได้ใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับรายงานทางการเงินและการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ โดยการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้นมาถือปฏิบัติในปัจจุบันนั้นไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อยที่เป็นสาระสำคัญ ยกเว้นการไม่แสดงข้อมูลทางการเงิน เช่น อัตราส่วนทางการเงิน ตามรูปแบบที่เดิมกำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตงบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทยหรือมาตรฐานบัญชีในประเทศที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษี และค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

ต้องการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.4.6 ความเสี่ยงจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

ภายใต้การดำเนินธุรกิจของบริษัท เอพิยูเค จำกัด ในปัจจุบันบริษัทมีการทำนิติกรรมสัญญาจำแนกได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

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

นิติกรรมสัญญาดังกล่าวเป็นธุรกรรมมีลักษณะปกติ ไม่มีโครงสร้างซับซ้อน และเป็นไปตามหลักการทั่วไปของธุรกรรมแต่ละประเภท โดยคู่สัญญาตกลงให้นำกฎหมายของประเทศอังกฤษมาใช้บังคับ ทั้งนี้ ประเทศอังกฤษใช้ระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ (Common Law) ซึ่งมักจะไม่มีการตรากฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษร แต่จะนำแนวคำพิพากษามาปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเป็นรายกรณี (Case Law) ดังนั้น ความเสี่ยงของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือแนวคำพิพากษาที่จะกระทบนิติกรรมสัญญาที่เป็นไปตามหลักการทั่วไปจึงเป็นไปได้น้อย

สำหรับนิติกรรมสัญญาทั้งสามกลุ่มข้างต้นเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและบุคคลซึ่งอยู่ในประเทศอังกฤษ คู่สัญญาจึงเลือกใช้กฎหมายอังกฤษบังคับกับสัญญาดังกล่าว ดังนั้น กฎหมายที่ใช้ในแต่ละสัญญาจึงสามารถใช้บังคับต่อคู่สัญญาและทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

จำนวนเงินทุนของโครงการ	: 811,687,500.00	บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	: 97,500,000.00	หน่วยทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	: 8.325	บาท
ราคาเสนอขายครั้งแรกต่อหน่วยทรัสต์	: 10.000	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	: 3.9316	บาท

(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

การลงทุน

ลงทุน ครั้งที่	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินลงทุน	จำนวนเงินลงทุน (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	0.2050
7	7 มกราคม 2563	21 มกราคม 2563	0.1750
8	19 ตุลาคม 2563	3 พฤศจิกายน 2563	0.3750

ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2565	: 1.83	บาท
ราคาสูงสุด (1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565)	: 3.80	บาท
ราคาต่ำสุด (1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565)	: 1.69	บาท
มูลค่าตามราคาตลาด (30 ธันวาคม 2565)	: 178,425,000.00	บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	: 219,985.96	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	: 383,327,943.99	บาท

7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ที่ปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ 30 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวน หน่วยทรัสต์	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	15,000,000	15.38
2	นางลักษณีย์ สารสาส	5,000,000	5.13
3	นางสุธี สิริสิทธิโชติ	3,800,000	3.90
4	นายกฤษนันท์ เกวลี	3,745,200	3.84
5	นาย วิเชียร ศรีมนินทรนิมิต	3,600,000	3.69
6	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี ไฮ-ดีวีเดนด ฟันด์	3,006,200	3.08
7	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	3,000,000	3.08
8	นางปราณี เผอิญโชค	2,650,600	2.72
9	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เอ็มเอฟซี มาสเตอร์ ฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	2,295,900	2.35
10	นายชีระ ภาณุพงศ์	2,000,000	2.05

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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

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

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
3. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

(2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

(1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

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

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ที่ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นเช็คที่ครอบคลุมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.3.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่

กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายปันผล	จำนวนเงิน (บาท/หน่วย)
1	7 ธันวาคม 2564	23 ธันวาคม 2564	0.3750
2	15 มีนาคม 2565	29 มีนาคม 2565	0.0300
3	8 มิถุนายน 2565	23 มิถุนายน 2565	0.1750

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์กองทุนแห่งแรกของประเทศ 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	:	125,615,708 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	125,615,708 บาท

8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

	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.	7,258,000	5.78%
5	นายประทีป สุขมงคลกุล	4,146,215	3.30%
6	MISSYAN YANG	1,388,900	1.11%
7	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	1,364,600	1.09%
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,288,562	1.03%
9	บริษัท เสรณี โฮลดิ้งส์ จำกัด	1,269,730	1.01%
10	นายกำจร อรุณวิไลรัตน์	1,103,900	0.88%

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

*ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายทอมมี เตชะอุบล	960,357,368	23.98%
2	นายพิจิตต์ วิริยะเมตตากุล	277,500,000	6.93%
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	207,169,576	5.17%
4	นายสำเริง มนูญผล	206,000,000	5.14%
5	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	153,061,800	3.82%
6	นางสาวอัจจิมา ภาคานาม	125,000,000	3.12%
7	นายฤทธิ์ คิวคชา	67,300,010	1.68%
8	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	65,200,300	1.63%
9	นางเพ็ญศรี รัตนสุนทรากุล	63,858,100	1.59%
10	นายสดาวุธ เตชะอุบล	55,200,326	1.38%

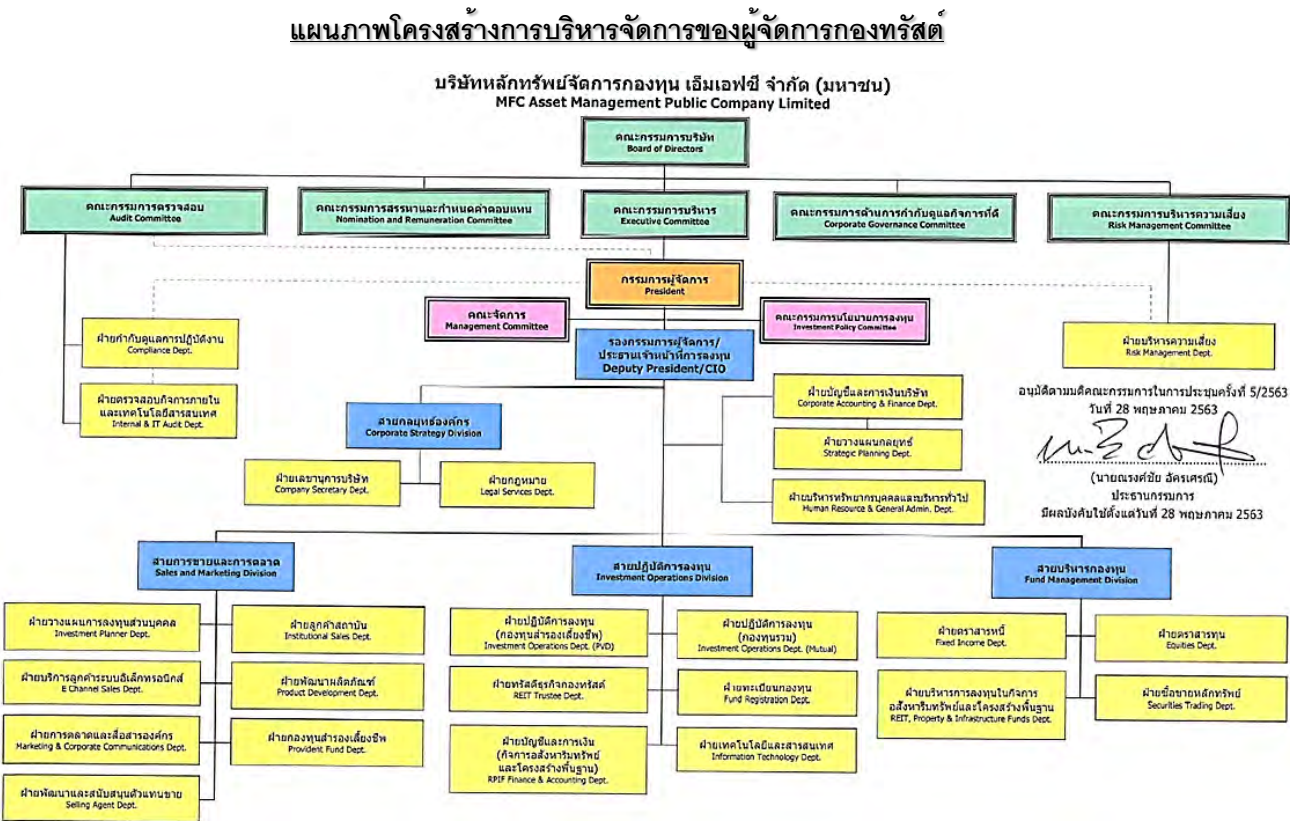
ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการ

กองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และ ความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย สายงานหลัก 4 สายงาน ดังนี้ สายกลยุทธ์องค์กร สายการขายและการตลาด สายบริหารกองทุน และสายปฏิบัติการลงทุน



หมายเหตุ: * แสดงแผนภาพโครงสร้างองค์กร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่าหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นย ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ดังนี้ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์อีก 1 คณะ รวมทั้งหมด 7 คณะ

8.1.4 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 14 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 ดร. ณรงค์ชัย อัครเศรณี	ประธานกรรมการบริษัท
2 ดร. โชคชัย อักษรนันท์	รองประธานกรรมการ
3 นายสดาวุธ เตชะอุบล	กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร
4 พลเอกเลิศรัตน์ รัตนวานิช	กรรมการ
5 นายสุรพล ขวัญใจธัญญา	กรรมการ และกรรมการบริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
6 ดร.วิกรม คุ้มไพโรจน์	กรรมการอิสระ
7 นางสาวจุฬารัตน์ สุธีธร	กรรมการ
8 นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
9 นายสิทธิรัตน์ ตรงมาศ	กรรมการ
10 นายจุมพล ริมสาคร	กรรมการอิสระ
11 พลตำรวจเอก อุดลย์ แสงสิงแก้ว	กรรมการอิสระ
12 รองศาสตราจารย์ ดร. ธนวรรณ พลวิชัย	กรรมการ
13 นาย วุฒิพงษ์ ภิรมยาภรณ์	กรรมการ
14 นางสาว ปภากร รัตนเศรษฐ์	กรรมการ

8.1.5 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

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

1. กำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์การดำเนินงาน และควบคุมดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ตลอดจนนโยบาย กลยุทธ์การดำเนินงาน และมติที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดไว้
2. ให้ความเห็นชอบ และกำหนด วิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานประจำปี ตลอดจนพิจารณาทบทวนเป็นประจำปี พร้อมทั้ง ติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์ดังกล่าวไปปฏิบัติ โดยผ่านคณะกรรมการของบริษัท โดยมอบหมายให้มีการประชุมเชิงปฏิบัติการร่วมกับผู้บริหารของแต่ละสายงาน เพื่อกำหนดแผน และให้มีการประชุมเพื่อทบทวนแผนปฏิบัติการซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนแปลงตามสภาวะการณ์ที่อาจเปลี่ยนแปลงไป และให้คณะกรรมการรายงานความคืบหน้าในการประชุมคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาแผนการดำเนินงานระยะยาว แผนงานและงบประมาณประจำปี งบการเงินรายปี รายงานประจำปี และการดำเนินงานอื่นๆ ที่สำคัญ
4. พิจารณานุมัติโครงสร้างองค์กร การปรับเปลี่ยนระบบงาน และโครงสร้างการบริหารงาน
5. พิจารณานุมัตินโยบายการลงทุน และนโยบายการบริหารเงินของบริษัท
6. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณที่ดีที่กรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคนพึงปฏิบัติและมีการทบทวนนโยบายอย่างสม่ำเสมอทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนโดยครอบคลุมเรื่องต่างๆ เช่น สิทธิมนุษยชน แรงงาน สุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน การรักษาความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การใช้ข้อมูลภายใน การทุจริตคอร์รัปชัน การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูล เป็นต้น
7. พิจารณากำหนดนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมถึงกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน

8. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปีภายใน 4 เดือนหลังจากวันสิ้นปี โดยกรรมการบริษัททุกท่านควรเข้าประชุมด้วยทุกครั้ง ยกเว้นมีเหตุจำเป็น
9. แต่งตั้งบุคคลทดแทนกรรมการที่ออกก่อนวาระ
10. พิจารณากำหนดนโยบายอำนาจหน้าที่ รวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอน คณะอนุกรรมการต่างๆ และผู้ที่ปฏิบัติงานให้กับคณะกรรมการ
11. พิจารณาการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเสนอ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
12. กำหนดอำนาจหน้าที่กรรมการผู้จัดการ
13. กำหนดเกณฑ์วัดผลการดำเนินงานบริษัทและติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ ให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
14. พิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส รวมทั้งอนุมัติอัตราเงินเดือน ค่าตอบแทน หรือประโยชน์อื่นๆ แก่บุคคลดังกล่าว โดยมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
15. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง โดยมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
16. พิจารณาอนุมัติงบประมาณเงินเดือน การขึ้นเงินเดือน โบนัสประจำปีและผลประโยชน์อื่นของพนักงานบริษัทโดยภาพรวม
17. จัดให้มีเลขาธิการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจการต่างๆ ของคณะกรรมการ และช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ
18. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้บรรลุนโยบาย เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วนเพียงพอ และเชื่อถือได้
2. ดูแลและสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบ รวมถึงพิจารณาให้ความเห็นชอบการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ
3. ดูแลและสอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. กำกับให้มีการสอบทานระบบการควบคุมภายใน รวมถึงพิจารณาผลการประเมินความเพียงพอต่อการป้องกันการคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น และรายงานคณะกรรมการบริษัทตามความเหมาะสม

5. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วม อย่างน้อยปีละครั้ง
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด
7. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท โดยในรายงานต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
8. ในกรณีพ้นตำแหน่งก่อนครบวาระ กรรมการตรวจสอบอาจแจ้งเหตุผลไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ได้
9. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

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

คณะกรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลับกรองงานด้านนโยบาย ซึ่งรวมถึงแผนงาน การบริหารความเสี่ยง และงบประมาณ ฯลฯ รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงาน และกลยุทธ์ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และเป็นไปตามกฎระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. พิจารณาและให้ความเห็นชอบการจัดตั้งโครงการกองทุนต่างๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

3. พิจารณาและอนุมัติการกระทำและนิติกรรมใดที่ไม่ใช่เป็นเรื่องธุรกิจปกติของบริษัทในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด (20 ล้านบาท)
4. ทบทวนผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณที่จัดทำทุกเดือนก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาการเปลี่ยนแปลงระบบงาน การกำหนดขอบเขตงาน ตลอดจนการปรับโครงสร้างองค์กรก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
6. เรื่องอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1. กำหนดขอบเขตและนโยบายการปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทและนำเสนอต่อคณะกรรมการ
2. ให้คำแนะนำ และดูแลให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ขององค์การกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
3. กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์การกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
4. วิเคราะห์ ทบทวน และจัดทำแผนปรับปรุง ระบบการบริหารจัดการที่เป็นอยู่ในปัจจุบันเพื่อพิจารณาปรับปรุงให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์การกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. ตรวจสอบและติดตามให้หน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
6. ปลุกฝังวัฒนธรรมให้พนักงานทั่วทั้งองค์กรมีจิตสำนึกในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความเข้าใจในเรื่งดังกล่าว และให้ความร่วมมือร่วมใจในการเสริมสร้างให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง
7. ศึกษาพัฒนาและทบทวนแนวทางปฏิบัติด้านการกำกับดูแลที่ดีของบริษัท โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของบริษัทชั้นนำในระดับสากล รวมทั้งโครงสร้าง หน้าที่ ความรับผิดชอบ ตลอดจนพิจารณาทบทวนและเสนอแนะหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับข้อบังคับของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการให้มีการพิจารณาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง 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. พิจารณาก่อนการลงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย บรรจุ ถอดถอน พนักงานในระดับผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
8. พิจารณาก่อนการลงโครงสร้างค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ของพนักงาน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

8.1.6 คณะจัดการ

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์	กรรมการผู้จัดการ
2. นางพัฒนรัชต์ บรรพโต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายบริหารกองทุน
3. นายชาคริต พิเศษพันธ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายบริหารกองทุน
4. นายประสิทธิ์ พรภูมิการ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายการตลาดกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
5. นายกิตติคม สุทธิวงศ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ฝ่ายลูกค้าสถาบัน)
6. นายนิเวศ พันธุ์ขวงค์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ
7. นางสาวนริศรา อมาตยกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ฝ่ายวางแผนการลงทุนส่วนบุคคล)
8. นายเจริญชัย เล็งศิริวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ฝ่ายบริหารความเสี่ยง)
9. นายอนุพงษ์ จันทร์จิเรศร์ศรี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ฝ่ายบัญชีและการเงินบริษัท)

8.1.7 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้
 - (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
 - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (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) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงาน ตามข้อ 2 (1) (2) (3) (4) และ (9)
4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหางบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 5. ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
 6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาลงมติในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
8. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
9. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (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 ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
12. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการ

เสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการ
เพิ่มทุนของกองทรัสต์

13. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะ
กรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. เท่านั้น
14. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้
พิจารณาโดยความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบ
ต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็น
ประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
15. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถ
จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้
กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
16. จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือ
ทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่
เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการ
ดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสม
กับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
17. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่ง
ทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณา
การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
18. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอ
ความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่
เกี่ยวข้อง
19. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้
เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความ
ร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วง
20. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการ
ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนา
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มี
การแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
21. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต.
ทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

22. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
23. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
24. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสี่สัปดาห์ (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
25. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
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. อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลักภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
8. อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
10. ติดตาม ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินหลักในนามของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
11. แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าหรือคู่สัญญาใดๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
12. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขายหรือโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลัก

หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
2. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สินและ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่ง (1) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุกหก (6) เดือนหรือโดยพลันกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

- (10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมทั้งสัญญากู้ยืม
- (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 และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักให้มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก (กรณีลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

8.1.8 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังนี้ ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการวางกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลขององค์กร ระบบงานปฏิบัติการ ด้านงานสนับสนุน และระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการองค์กรยังมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการองค์กร ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการองค์กรเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นองค์กรเป็นสำคัญ

8.1.9 บุคลากร

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการองค์กร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	ตำแหน่ง
ฝ่ายบริหารการลงทุนในกิจการอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน	11	นางสาวณัฐรี พันธุ์สุทธกร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
ฝ่ายบัญชีและการเงิน (กิจการอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน)	6	นายนิเวศ พันธุ์ชะวงศ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสและประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ

8.1.10 วิธีและเงื่อนไขในการเปลี่ยนผู้จัดการองค์กร

8.1.10.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการองค์กร มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการองค์กรประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นองค์กร และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นองค์กรและต่อทรัสต์
- (2) ผู้จัดการองค์กรอาจถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เพราะเหตุดังต่อไปนี้
 - (2.1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการองค์กร มิได้จัดการองค์กรตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อองค์กรและ/หรือ ผู้ถือหุ้นองค์กร และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
 - (2.2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการองค์กร มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (2.3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการองค์กร ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการองค์กร ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการองค์กร หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการองค์กร เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ตามประกาศ สช.29/2555

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุน ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555

8.1.10.2 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อ 8.1.10.1 (ยกเว้นกรณีตามข้อ 8.1.10.1(2)(2.1)) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยมติผู้ถือหุ้นว่ทรัสต์
- (2) ในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นว่ทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่ทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการ กองทรัสต์ (ยกเว้นกรณีตามข้อ 8.1.10.1(2)(2.1)) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นว่ทรัสต์มีมติเห็นชอบให้เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ใหม่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นว่ทรัสต์ โดยรวม

8.1.11 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การจัดการ

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ไม่มีกองทรัสต์อื่นภายใต้การบริหารจัดการ และมีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การบริหารจัดการดังนี้

กองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	ประเภท	บทบาท
1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล	อุตสาหกรรม	ผู้จัดการกองทรัสต์
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี	ที่พักอาศัย	ผู้จัดการกองทรัสต์
3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2	ที่พักอาศัย	ผู้จัดการกองทรัสต์
4. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์พินด์	ที่พักอาศัย	ผู้จัดการกองทรัสต์
5. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิสโตเรจพินด์	อุตสาหกรรม	ผู้จัดการกองทรัสต์
6. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล	อุตสาหกรรม	ผู้จัดการกองทรัสต์
7. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตเรียล อินเวสเมนต์	อุตสาหกรรม	ผู้จัดการกองทรัสต์
8. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี ปาดอง เฮอริเทจ	โรงแรม	ผู้จัดการกองทรัสต์
9. กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย	ขนส่งและ โลจิสติกส์	ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

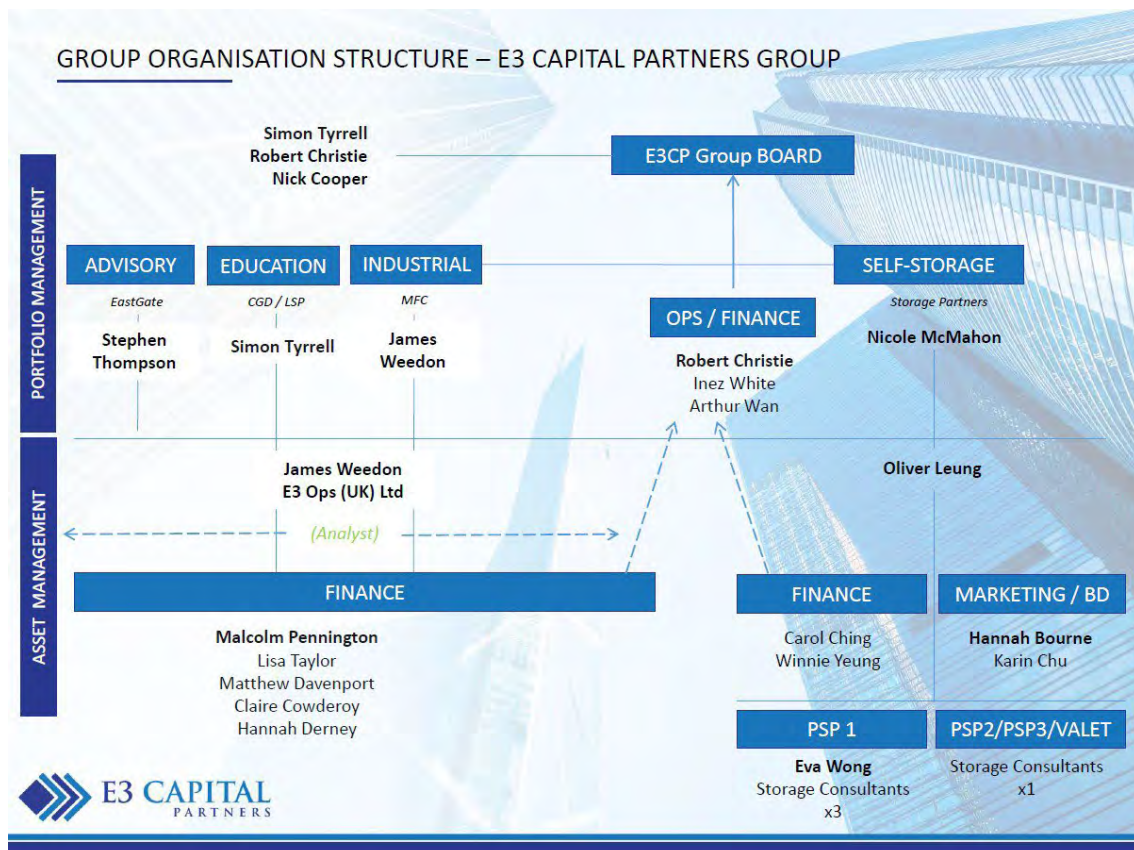
เกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด เป็นหนึ่งในหน่วยงานของกลุ่มบริษัท E3 Capital partners group จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะเช่าพื้นที่ของอาคารโกดัง/คลังสินค้า มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน โดยเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในหลายๆประเภท เช่น อาคารคลังสินค้า ศูนย์ขนส่งสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน พื้นที่พาณิชยกรรม 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

ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

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

8.2.2 โครงสร้างการจัดการ



บุคลากรหลัก

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

8.2.3 หน้าที่ความรับผิดชอบ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินให้ได้มากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ โดยมีหลักการบริหารจัดการดังต่อไปนี้

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

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ประเภทธุรกิจ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	: 0-2659-8888
โทรสาร	: 0-2659-8860
Homepage	: http://www.one-asset.com

8.3.2 หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) ทริสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทริสตีโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตีและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากทริสตีไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทริสตีรับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (2) ทริสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทริสตีหรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ตามข้อ 8.3.2 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตีและสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทริสตีต้องเข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทริสตีต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทริสตีทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทริสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทริสตีกับบุคคลอื่น
- (5) ทริสตีมีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทริสตี ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทริสตี หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทริสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทริสตีมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทริสตีตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทริสตีจัดการกองทริสตีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีหลักทรัพย์สินหลักแทนทริสตี
- (8) ทริสตีมีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทริสตีตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทริสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทริสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทริสตี ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทริสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทริสตีแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่า เป็นการกระทำในฐานะทริสตี และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทริสตี
- (11) ให้ทริสตีจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทริสตีแยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทริสตี ในกรณีที่ทริสตีจัดการกองทริสตีหลายกอง ทริสตีต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทริสตีแต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

นอกจากนี้ ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไป ตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

(ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์

(ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(ก) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(ข) การทำธุรกรรมที่มีสาระซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์

(ค) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(ง) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้

(จ) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรณีที่เกิดกระบวนการ 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 และการประกอบ

ธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ 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) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (ข) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

(17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ตามข้อ 8.3.2 (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์ที่สิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิมีทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้เงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

(18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 8.3.2 (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบ

ตามวรรคหนึ่ง

- (20) ทริสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทริสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ให้ทริสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (20) (ก) ให้ทริสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และตาม พ.ร.บ.ทริสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวม
 - (ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทริสต์หรือการจัดการกองทริสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ.ทริสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทริสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทริสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
- (21) ทริสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณี ตามข้อ 8.3.2 (23)
 - (ข) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (ค) การควบคุมดูแลการลงทุนของกองทริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ง) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (จ) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทริสต์ของผู้จัดการกองทริสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์ต่อผู้ถือหุ้นทริสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทริสต์ กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทริสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทริสต์ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทริสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทริสต์เข้าจัดการกองทริสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทริสต์หรือผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์และ พ.ร.บ.ทริสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่

ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและการตัดสินใจดำเนินการใดๆ ตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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

คณะกรรมการลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์ | กรรมการผู้จัดการ / ประธานคณะกรรมการลงทุน |
| 2. ดร.เจริญชัย เล็งศิริวัฒน์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นางสาวณัฐรี พนัสสุทรากร | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 4. นางสาวหทัยรัตน์ ชินเวชกิจวานิชย์ | ผู้จัดการกองทุนสังหาริมทรัพย์อาวุโส |
| 5. นางสาวศศิวิมล สิงห์เงิน | ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกฎหมาย |

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ ขาย เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ให้คำแนะนำในการบำรุงรักษาใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (3) ให้คำแนะนำในการแก้ไขและการต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
- (4) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- (5) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

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

8.5 ชื่อและข้อมูลการติดต่อ

8.5.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 11/1 เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120 โทรศัพท์ 0-2034-0000
โทรสาร 0-2034-0100

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ 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. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

8.5.3 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ: Jones Lang LaSalle Ltd

ที่อยู่: 30 Warwick Street London W1B 5NH
+44 (0)20 7493 4933

8.5.4 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาการลงทุนรวม

-ไม่มี-

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการบริหารที่มีประสิทธิภาพ และเป็นพื้นฐานในการขยายธุรกิจให้เจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง สร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายโดยถือแนวทางปฏิบัติตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายผ่านช่องทางต่างๆ เช่น ในรายงานประจำปี แบบ 56-REIT1

และเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย และหลากหลายช่องทาง

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปัจจุบันนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

9.1.1 สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง 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) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ ทจ. 25/2557 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ 8.1.5 “ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท”

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

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

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

9.4 การกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยทางอ้อม

- (1) ด้วยโครงสร้างการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ซึ่งลงทุนในหุ้น 100% ในบริษัท เอพียูเค จำกัด กองทรัสต์ได้มีการส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยมีกรรมการที่เป็นตัวแทนจำนวน 2 ใน 4 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด (ตามรายละเอียดในหัวข้อ 2.4.2 “ข้อมูลของบริษัท เอพียูเค จำกัด”) โดยบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนกรรมการบริษัทดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาและอนุมัติของคณะกรรมการลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ตัวแทนกรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้การดำเนินการต่าง ๆ รวมถึงการกำกับดูแลในเรื่องการทำรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการ การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญอื่น ๆ ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการออกเสียงพิจารณาเห็นชอบในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท จะมีการขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงทรัสต์ก่อน

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในไว้ในอำนาจดำเนินการของบริษัท โดยมี การพิจารณาบทวนคู่มือการปฏิบัติงานและจรรยาบรรณการทำงานโดยได้เพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการใช้ข้อมูลภายในสำหรับผู้จัดการกองทุนและผู้ปฏิบัติงานตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดพร้อมทั้งเผยแพร่ให้พนักงาน ผู้บริหาร และกรรมการทราบ พร้อมทั้งยังมีบทลงโทษชัดเจนกรณีที่มีผู้บริหารหรือพนักงานนำข้อมูลภายในของบริษัท ไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้ประโยชน์ส่วนตน นอกจากนี้ยังห้ามซื้อ ขาย หลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลาที่กำหนด (Blackout Period) ซึ่งนอกจากจะรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นแล้ว ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งของผลประโยชน์อีกทางหนึ่งด้วย

9.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาดัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อดัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทั้งด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

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

9.7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.7.1 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
- (ก) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - (ข) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - (ค) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- (5) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ อินเทอร์เน็ต และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบ ประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ (ข) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบการทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- (7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ข) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่อัตราค่าที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (ค) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- (ง) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้เวลาและอัตราที่เป็นธรรม 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) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

9.8 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

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

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ การตรวจสอบสภาพสังหาริมทรัพย์ประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดค่าที่พัก 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 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (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 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนด โดยสมาคมผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

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

9.10 การจัดประชุมผู้ถือหน่วย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าลงชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการฯ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

9.11 การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

โปรดดูรายละเอียดใน “คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน” ในหัวข้อที่ 8.1.5 “ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท”

9.12 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2565 กองทรัสต์จ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวนเงินรวม 2,130,000 บาท

9.13 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชน รวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์พึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

1. ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยจัดให้มีระบบงานที่มีกรควบคุมภายในที่ดีเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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

ได้มีการกำหนดและพัฒนาระบบการควบคุมภายในตามมาตรฐานสากลอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลทั้งด้านสภาพแวดล้อมภายใน การประเมินความเสี่ยงระบบสารสนเทศและการสื่อสาร และการติดตามประเมินผลอย่างต่อเนื่องโดยมีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมกับแผนธุรกิจ แบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบที่ชัดเจน มีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ มีการกำหนดจรรยาบรรณเป็นลายลักษณ์อักษร มีระบบการกำกับดูแลที่ดี จัดทำระเบียบ แนวปฏิบัติ มีคู่มืออำนาจดำเนินการที่เหมาะสมกับธุรกิจ มีระบบคอมพิวเตอร์ที่พัฒนามีประสิทธิภาพและทันสมัย มีการประเมินการควบคุมภายในด้วยตนเองของหน่วยงานต่างๆ และปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง

การรายงานทางการเงิน

1. มีการรายงานผลการดำเนินงานด้านการเงินต่อคณะกรรมการ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ
2. คณะกรรมการตรวจสอบจะร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชีและผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ ทำการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลหรือรายงานทางการเงินอื่นๆ ให้มีความถูกต้องและเพียงพอก่อนเผยแพร่ต่อผู้มีส่วนได้เสีย
3. คณะกรรมการบริษัทโดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเปิดเผยผลการสอบทานรายงานทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมาย และการจัดการความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี

การบริหารความเสี่ยง

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน่วยงานกลางที่ดูแลในด้านการควบคุมภายใน 2 หน่วยงาน ได้แก่ ฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ซึ่งขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มีระบบสอบทานและถ่วงดุล (Check and Balance) ที่เหมาะสม
2. มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงควบคุม ดูแล และติดตามความเสี่ยงทุกด้านของบริษัทและกองทุนภายใต้การบริหารจัดการ กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง กำหนดเพดานความเสี่ยง (Risk Limit) อนุมัติเครื่องมือการบริหารความเสี่ยงของกองทุนและการปฏิบัติงาน รวมถึงกำหนดกรอบการประเมินความเสี่ยงของการออกกองทุนหรือธุรกรรมใหม่ พร้อมกำหนดแนวทางป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกรรมใหม่ ซึ่งรวมถึงการประเมินและบริหารความเสี่ยงด้านการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย โดยมีคณะทำงานเพื่อพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงด้านการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย เป็นผู้นำเสนอเพื่อพิจารณาก่อนรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
3. มีคณะกรรมการนโยบายการลงทุน (Investment Policy Committee) ทำหน้าที่พิจารณากำหนดนโยบายกลยุทธ์การลงทุนในภาพรวม 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 หรือเกิดอุบัติเหตุไว้อย่างนี้
 - (1) มุ่งเน้นการสร้างบรรยากาศการทำงานที่ดี การให้ค่าตอบแทนที่จูงใจและสวัสดิการที่ดี การปลูกฝังคุณธรรม ความซื่อสัตย์ ความมีวินัย การสร้างจิตสำนึกและทัศนคติที่ดีต่อองค์กร ลูกค้าและเพื่อนร่วมงาน ส่งเสริมและพัฒนาการทำงานเป็นทีม การช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกันรวมทั้งการโยกย้ายสับเปลี่ยนพนักงานเพื่อให้เรียนรู้งานหลายๆ ด้านและพร้อมที่จะทำงานทดแทนกันได้
 - (2) บริษัทได้วางกฎระเบียบในส่วนที่เกี่ยวกับการลาออกไว้ว่า หากพนักงานประสงค์จะลาออกจะต้องแจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน หากพนักงานไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่บริษัทได้กำหนดไว้ บริษัทอาจพิจารณาไม่จ่ายเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในส่วนที่บริษัทสมทบให้กับพนักงาน
 - (3) ในกรณีที่บริษัทจัดกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งต้องมีการเดินทางไกล บริษัทจะกระจายพนักงานที่อยู่ในส่วนงานเดียวกันให้อยู่ในเที่ยวการเดินทางที่ต่างกันหรือพาหนะคนละคันเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง
 - (4) ในกรณีที่เกิดปัญหาขึ้น บริษัทมีมาตรการแก้ปัญหา ดังนี้
 - 1) บริษัทจะโยกย้ายพนักงานที่มีประสบการณ์จากหน่วยงานอื่นมาทำงานที่จำเป็นและเร่งด่วนแทนพนักงานเดิมโดยทันที
 - 2) บริษัทจะรับพนักงานใหม่แทนพนักงานเดิมอย่างเร่งด่วน โดยการสรรหาจากใบสมัครเดิมที่บริษัทมีอยู่ หรือผ่านบริษัทจัดหางาน หรือลงประกาศรับสมัคร
 - 3) งานใดที่บริษัทไม่จำเป็นต้องดำเนินการเอง เนื่องจากไม่ได้มีการกำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องว่าเป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทก็จะพิจารณาจ้างบุคคลภายนอกให้ดำเนินการแทน
8. มีการกำหนดกฎ ระเบียบ วินัย ข้อบังคับให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติ เพื่อให้การทำงาน เป็นไปอย่างถูกต้อง ไม่เกิดการทุจริตอันจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท โดยได้จัดทำเป็นคู่มือการปฏิบัติงาน (Compliance Manual) และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานให้กับผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ
9. จัดให้มีฝ่ายบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ควบคุมดูแลเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัทโดยเฉพาะ ซึ่งแบ่งหน้าที่ในการควบคุมภายในของบริษัทออกจากฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานและฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ อย่างชัดเจน
10. มีมาตรการป้องกันและแก้ไขปัญหาของระบบคอมพิวเตอร์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายรักษาความปลอดภัยทางด้านสารสนเทศ ซึ่งได้ปรับปรุงใหม่ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ประกาศกำหนด และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยนโยบายดังกล่าวแบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้
 - หมวด 1 การกำกับดูแลการบริหารจัดการเทคโนโลยีและสารสนเทศระดับองค์กร
 - หมวด 2 การกำหนดนโยบาย มาตรการ โครงสร้างการบริหารจัดการ

หมวด 3 การบริหารจัดการทรัพย์สินสารสนเทศและการควบคุมการเข้าถึงข้อมูลและระบบสารสนเทศ

หมวด 4 การรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านการสื่อสารข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และการรักษาความมั่นคงปลอดภัยในการปฏิบัติงาน

หมวด 5 มาตรฐานการควบคุมอื่นๆ

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 วรธน จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์	ทรัสต์ของกองทรัสต์
ลักษณะรายการ	กำหนดค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำจะเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อปี
มูลค่าของธุรกรรม	2,670,503 บาท
ความเห็นด้านราคา	โครงสร้างค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้จากค่าธรรมเนียมทรัสต์ของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

12.3 กลไกหรือมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.3.1 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (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) ในกรณีที่ ธุรกรรมตามวรรคหนึ่งเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (3) “นโยบายการลงทุน” โดยอนุโลม และในกรณีที่ เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

12.3.2 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

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

ในกรณีที่ กองทรัสต์โดยผ่านทรัสต์ ประสงค์ที่จะเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดดังต่อไปนี้

- (1) ในด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (1) “นโยบายการลงทุน” โดยทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องแสดงความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว นั้นเหมาะสม สมเหตุสมผลเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (3) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยต้องไม่มีผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันเกินร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ กองทรัสต์ทั้งหมดคัดค้าน

12.3.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทรัสต์ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft/Hand Dollar)

เงื่อนไขและหลักเกณฑ์การรับผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทรัสต์จากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอื่นเนื่องมาจากการใช้บริการของ บุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทรัสต์ (Soft/Hard Dollar) ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของ ความเป็นกองทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ใช้บริการบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์ ได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว

ในการจัดสรรประโยชน์ตามที่กล่าวให้แกกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทรัสต์นั้นด้วย

- (3) ไม่ขัดกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือหลักเกณฑ์อื่น ๆ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและเพิ่มเติม ในอนาคต

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทรัสต์ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft/Hard Dollar) เพื่อประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ เนื่องจากเป็นข้อห้ามตามกฎหมายและเป็นเรื่องที่ไม่พึงกระทำโดยวิชาชีพ เว้นแต่เป็นการรับประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือพนักงานของบริษัทตามเทศกาลที่เป็นประเพณีนิยม ตามแนวทางปฏิบัติที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศภายในบริษัทซึ่งลูกค้าอาจขอดูแนวทางนี้ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท

ในปี 2565 กองทรัสต์รวมไม่มีการรับ Soft/Hard Dollar

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2565	คุณนันทวัฒน์ สำราญพันธ์	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด
2564	คุณนิสกร ทงมณี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด
2563	คุณนิสกร ทงมณี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล และบริษัทย่อย และของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
(ราคาทุน 922,165,400 บาท)	-	-	-	327,059,111	827,864,799	671,618,686
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม						
(ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	659,727,706	1,156,437,445	965,201,327	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 56,898,784 บาท						
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 47,955,690 บาท)	56,967,763	47,985,249	39,989,132	56,967,763	47,985,249	39,989,132
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	646,593	16,428,272	51,128,255	285,079	4,206,633	3,108,296
ลูกหนี้						
จากค่าเช่า	533,970	-	-			
จากดอกเบี้ย	176	34	26	176	34	26
จากอื่นๆ	572,619	1,424,145	784,143		110,643	189,543
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	122,692,365	112,370,215	71,763,855	-	-	-
ค่าความนิยม	-	47,554,732	47,554,732	-	-	-
รวมสินทรัพย์	841,141,192	1,382,200,092	1,176,421,470	384,312,129	880,167,358	714,905,683
หนี้สิน						
เจ้าหนี้						
จากค่าเช่ารับล่วงหน้า	10,410,118	21,131,030	19,056,348	-	-	-
จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	3,778,654	4,088,197	3,686,811	-	-	-
จากอื่นๆ	1,360,735	1,447,871	1,253,765	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,956,115	4,481,469	2,460,696	984,185	3,388,288	1,557,000
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	-	-	-	-	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอ納ส่ง	2,330,008	4,566,807	8,294,174	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5,632,200	6,289,154	14,728,217	-	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	51,257,603	51,877,819	43,151,622	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	381,087,815	411,538,675	370,441,154	-	-	-
รวมหนี้สิน	457,813,248	505,421,022	463,072,787	984,185	3,388,288	1,557,000
สินทรัพย์สุทธิ	383,327,944	876,779,070	713,348,683	383,327,944	876,779,070	713,348,683

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(223,687,742)	230,576,921	139,385,973	(428,359,556)	65,091,570	(98,338,817)
สินทรัพย์สุทธีก่อนองค์ประกอบอื่น						
ของผู้ถือหุ้นทรัสต์	587,999,758	1,042,264,421	951,073,473	383,327,944	876,779,070	713,348,683
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นทรัสต์						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(204,671,814)	(165,485,351)	(237,724,790)	--	-	--
สินทรัพย์สุทธิ	383,327,944	876,779,070	713,348,683	383,327,944	876,779,070	713,348,683
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	3.93	8.99	7.32	3.93	8.99	7.32
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด						
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
รายได้						
รายได้ค่าเช่า	90,536,038	92,149,296	83,984,071	-	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	35,296,000	51,290,000	46,207,377
รายได้ดอกเบี้ย	245,964	215,589	303,020	245,964	215,589	303,020
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	<u>90,782,002</u>	<u>92,364,885</u>	<u>84,287,091</u>	<u>35,541,964</u>	<u>51,505,589</u>	<u>46,510,397</u>
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,568,000	2,583,083	2,568,000	2,568,000	2,583,083	2,568,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,670,503	2,712,238	2,540,186	2,670,503	2,712,238	2,540,186
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4,465,333	4,584,737	4,153,876	-	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	277,824	301,209	317,768	277,824	301,209	317,768
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5,018,268	3,271,569	3,147,461	2,135,781	1,882,870	2,085,305
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,613,079	1,355,398	1,307,709	547,764	271,253	346,154
ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม	47,554,732	-	487,977	-	-	487,977
ต้นทุนทางการเงิน	21,259,475	21,726,906	19,751,359	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	11,908,442	12,399,646	11,388,584	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	<u>97,335,656</u>	<u>48,934,786</u>	<u>45,662,920</u>	<u>8,199,872</u>	<u>7,750,653</u>	<u>8,345,390</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	<u>(6,553,654)</u>	<u>43,430,099</u>	<u>38,624,171</u>	<u>27,342,092</u>	<u>43,754,936</u>	<u>38,165,007</u>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(500,805,688)	156,246,113	(21,614,789)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(427,723,479)	84,331,511	(42,388,054)	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย ตราสารหนี้	3	(20)	(688)	3	(20)	(688)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	(978)	(16,204)	4,324	(978)	(16,204)	4,324
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น จากเงินลงทุน	<u>(427,724,454)</u>	<u>84,315,287</u>	<u>(42,384,418)</u>	<u>(500,806,663)</u>	<u>156,229,889</u>	<u>(21,611,153)</u>
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<u>(434,278,108)</u>	<u>127,745,386</u>	<u>(3,760,247)</u>	<u>(473,464,571)</u>	<u>199,984,825</u>	<u>16,553,854</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(434,278,108)	127,745,386	(3,760,247)	(473,464,571)	199,984,825	16,553,854
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่อาจจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลังผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(39,186,463)	72,239,439	(24,264,137)	-	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ						
จากการดำเนินงานสำหรับปี	(473,464,571)	199,984,825	(28,024,384)	(473,464,571)	199,984,825	16,553,854

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปี 2565 มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 473.46 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปีที่แล้วซึ่งมีการเพิ่มขึ้นจำนวน 199.98 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 336.75 เนื่องจากในระหว่างงวดปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 500.81 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีกำไรจำนวน จำนวน 156.25 ล้านบาท

ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 35.54 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 จำนวน 51.51 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.99 เนื่องจากในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้เงินปันผลจำนวน 51.29 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายมีจำนวน 8.20 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่ 7.75 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มร้อยละ 5.80

เมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวม ปี 2565 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 434.28 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นจำนวน 127.75 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 439.95 เนื่องจากในปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 427.72 ล้านบาท จากผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อย่างไรก็ดี ระหว่างนี้ กองทรัสต์และบริษัทย่อยยังคงดำเนินการและได้รับค่าเช่าตามปกติจนกว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุด

โดยงบการเงินรวม ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 90.78 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 จำนวน 92.36 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.71 ส่วนค่าใช้จ่ายมีจำนวน 97.34 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 จำนวน 48.93 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.91 เนื่องจากในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจำนวน 47.55 ล้านบาท

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด
989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
Ins 0-2659-8888 Insats 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited
9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower,
989 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ นะรินสุต)(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎรนิกร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

เอกสารแนบ: รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน

รหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี
อินดัสเตรียล

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล และบริษัทย่อย (“กองทรัสต์และบริษัทย่อย”) และงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกองทรัสต์ และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวมและเฉพาะกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกองทรัสต์ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและเฉพาะกองทรัสต์ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกองทรัสต์ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียลและบริษัทย่อย และของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์และบริษัทย่อยตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์สำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
การวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์มีเงินลงทุนในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญในบริษัท เอพิวเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยกองทรัสต์ และบริษัทย่อยมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ โดยเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกองทรัสต์ และงบแสดงฐานะการเงินรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อยตามลำดับ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ (ต่อ)	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับ การวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยคำนวณโดยผู้ประเมินราคาจากภายนอก โดยใช้เกณฑ์พิจารณาจากรายได้ ซึ่งกองทรัสต์และบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญอย่างมากเกี่ยวกับการคาดการณ์กระแสเงินสดที่กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะได้รับในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ การวัดมูลค่าและรับรู้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน นโยบายการบัญชีและรายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.6.1 และข้อ 5 ตามลำดับ และนโยบายการบัญชีและรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.6.2 และข้อ 6 ตามลำดับ	• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ - ตรวจสอบผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย - ทดสอบการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศเพื่อพิจารณาความถูกต้องและความเหมาะสมของการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย - ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาจากภายนอกในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ใช้ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าของผู้สอบบัญชีในการประเมินความเหมาะสมของวิธีการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์คือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์เหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์และบริษัทย่อยและกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์และบริษัทย่อยและกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อกำหนดวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์และบริษัทย่อยและกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์และบริษัทย่อยและกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์และบริษัทย่อยและกองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์โดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์แสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกองทรัสต์และบริษัทย่อยเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกองทรัสต์และบริษัทย่อย ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นันทวัฒน์ นรพรหม

นันทวัฒน์ ดำรงตำแหน่ง

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7731

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน					
(ราคาทุน 922,165,400 บาท)	5	-	-	327,059,111	827,864,799
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม					
(ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	6	659,727,706	1,156,437,445	-	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน					
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 56,898,784 บาท					
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 47,955,690 บาท)	7	56,967,763	47,985,249	56,967,763	47,985,249
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	646,593	16,428,272	285,079	4,206,633
ลูกหนี้					
จากค่าเช่า		533,970	-	-	-
จากดอกเบี้ยค้างรับ		176	34	176	34
จากอื่น ๆ		572,619	1,424,145	-	110,643
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	9	122,692,365	112,370,215	-	-
ค่าความนิยม	5	-	47,554,732	-	-
รวมสินทรัพย์		841,141,192	1,382,200,092	384,312,129	880,167,358
หนี้สิน					
เจ้าหนี้					
จากค่าเช่ารับล่วงหน้า		10,410,118	21,131,030	-	-
จากดอกเบี้ยค้างจ่าย		3,778,654	4,088,197	-	-
จากอื่น ๆ		1,360,735	1,447,871	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,956,115	4,481,469	984,185	3,388,288
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง		2,330,008	4,566,807	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		5,632,200	6,289,154	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	10	51,257,603	51,877,819	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	11	381,087,815	411,538,675	-	-
รวมหนี้สิน		457,813,248	505,421,022	984,185	3,388,288
สินทรัพย์สุทธิ		383,327,944	876,779,070	383,327,944	876,779,070

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์สุทธิ:					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500
กำไร (ขาดทุน) สะสม	12	(223,687,742)	230,576,921	(428,359,556)	65,091,570
สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		587,999,758	1,042,264,421	383,327,944	876,779,070
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ		(204,671,814)	(165,485,351)	-	-
สินทรัพย์สุทธิ		383,327,944	876,779,070	383,327,944	876,779,070
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		3.93	8.99	3.93	8.99
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	12	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	หมายเหตุ	งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
		(บาท)	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
อาคาร Data Center				
เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร	6	1,370,807,052	659,727,706	92.05
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,370,807,052	659,727,706	92.05
เงินลงทุนในตราสารหนี้				
ตราสารหนี้				
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 0.820 ต่อปี				
วันครบกำหนด : วันที่ 18 มกราคม 2566	7	36,923,684	36,985,009	5.16
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 0.700 ต่อปี				
วันครบกำหนด : วันที่ 2 มีนาคม 2566	7	19,975,100	19,982,754	2.79
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้		56,898,784	56,967,763	7.95
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		1,427,705,836	716,695,469	100.00
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนเฉพาะกองทรัสต์				
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
		(บาท)	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
หุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด				
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เคิร์นชี	5	922,165,400	327,059,111	85.17
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย		922,165,400	327,059,111	85.17
เงินลงทุนในตราสารหนี้				
ตราสารหนี้				
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 0.820 ต่อปี				
วันครบกำหนด : วันที่ 18 มกราคม 2566	7	36,923,684	36,985,009	9.63
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 0.700 ต่อปี				
วันครบกำหนด : วันที่ 2 มีนาคม 2566	7	19,975,100	19,982,754	5.20
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้		56,898,784	56,967,763	14.83
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		979,064,184	384,026,874	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล และบริษัทย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หมายเหตุ	งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
อาคาร Data Center				
เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร	6	1,370,807,052	1,156,437,445	96.02
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		<u>1,370,807,052</u>	<u>1,156,437,445</u>	<u>96.02</u>
เงินลงทุนในตราสารหนี้				
ตราสารหนี้				
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 0.475 ต่อปี				
วันครบกำหนด : วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2565	7	47,955,690	47,985,249	3.98
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้		<u>47,955,690</u>	<u>47,985,249</u>	<u>3.98</u>
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		<u>1,418,762,742</u>	<u>1,204,422,694</u>	<u>100.00</u>
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนเฉพาะกองทรัสต์				
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
หุ้นสามัญของบริษัท เอพิวเค จำกัด				
ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์	5	922,165,400	827,864,799	94.52
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย		<u>922,165,400</u>	<u>827,864,799</u>	<u>94.52</u>
เงินลงทุนในตราสารหนี้				
ตราสารหนี้				
อัตราผลตอบแทนร้อยละ 0.475 ต่อปี				
วันครบกำหนด : วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2565	7	47,955,690	47,985,249	5.48
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้		<u>47,955,690</u>	<u>47,985,249</u>	<u>5.48</u>
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		<u>970,121,090</u>	<u>875,850,048</u>	<u>100.00</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2565	2564	2565	2564
รายได้					
รายได้ค่าเช่า	17.1	90,536,038	92,149,296	-	-
รายได้เงินปันผล	15.2	-	-	35,296,000	51,290,000
รายได้ดอกเบี้ย		245,964	215,589	245,964	215,589
รวมรายได้		90,782,002	92,364,885	35,541,964	51,505,589
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13	2,568,000	2,583,083	2,568,000	2,583,083
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13	2,670,503	2,712,238	2,670,503	2,712,238
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13	4,465,333	4,584,737	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	277,824	301,209	277,824	301,209
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		5,018,268	3,271,569	2,135,781	1,882,870
ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม	5	47,554,732	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,613,079	1,355,398	547,764	271,253
ต้นทุนทางการเงิน		21,259,475	21,726,906	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14	11,908,442	12,399,646	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		97,335,656	48,934,786	8,199,872	7,750,653
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ		(6,553,654)	43,430,099	27,342,092	43,754,936
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน					
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม					
ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 และ 12	-	-	(500,805,688)	156,246,113
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม					
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 และ 12	(427,723,479)	84,331,511	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายตราสารหนี้	7 และ 12	3	(20)	3	(20)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม					
ของเงินลงทุนในตราสารหนี้	7 และ 12	(978)	(16,204)	(978)	(16,204)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(427,724,454)	84,315,287	(500,806,663)	156,229,889
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(434,278,108)	127,745,386	(473,464,571)	199,984,825

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	2565	2564	2565	2564
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(434,278,108)	127,745,386	(473,464,571)	199,984,825
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	(39,186,463)	72,239,439	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี	<u>(473,464,571)</u>	<u>199,984,825</u>	<u>(473,464,571)</u>	<u>199,984,825</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2565	2564	2565	2564
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี					
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	12	(6,553,654)	43,430,099	27,342,092	43,754,936
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง					
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 และ 12	-	-	(500,805,688)	156,246,113
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง					
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 และ 12	(427,723,479)	84,331,511	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายตราสารหนี้	7 และ 12	3	(20)	3	(20)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง					
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	7 และ 12	(978)	(16,204)	(978)	(16,204)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(434,278,108)	127,745,386	(473,464,571)	199,984,825
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่น					
ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระหว่างปี					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ		(39,186,463)	72,239,439	-	-
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
การจ่ายเงินปันผล	12	(19,986,555)	(36,554,438)	(19,986,555)	(36,554,438)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(493,451,126)	163,430,387	(493,451,126)	163,430,387
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		876,779,070	713,348,683	876,779,070	713,348,683
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		383,327,944	876,779,070	383,327,944	876,779,070

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(434,278,108)	127,745,386	(473,464,571)	199,984,825
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน				
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:				
รายการซื้อตราสารหนี้	7	(299,762,313)	(245,800,977)	(299,762,313)
รายการขายตราสารหนี้	7	290,999,846	237,997,410	290,999,846
รายการ (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 และ 12	-	-	500,805,688
รายการ (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 และ 12	427,723,479	(84,331,511)	-
รายการ (กำไร) ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายตราสารหนี้	7 และ 12	(3)	20	(3)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในตราสารหนี้	7 และ 12	978	16,204	978
รายได้เงินปันผล	-	-	(35,296,000)	(51,290,000)
รายได้ดอกเบี้ย	-	(245,964)	(215,589)	(245,964)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม	5	47,554,732	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	21,259,475	21,726,906	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	11,908,442	12,399,646	-
		65,160,564	69,537,495	(16,962,339)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้				
จากการให้เช่า	-	(546,594)	-	-
จากอื่น ๆ	-	786,414	(574,460)	110,643
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	(18,709,605)	(29,397,012)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้				
จากการให้เช่า	-	(9,316,100)	(76,816)	-
จากอื่น ๆ	-	98,886	49,978	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	(2,459,880)	1,979,022	(2,404,103)
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	-	(1,932,596)	(4,505,041)	-
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันตามสัญญาเช่า	-	3,436,934	3,931,239	-
เงินสดรับจากเงินปันผล	15.2	-	-	35,296,000
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	-	24,800	6,807	24,800
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	-	(20,518,343)	(20,983,427)	-
จ่ายภาษีเงินได้	-	(12,124,485)	(22,241,872)	-
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-	3,899,995	(2,274,087)	16,065,001

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินคัสเตเรียล และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายสำหรับเงินปันผล	12	(19,986,555)	(36,554,438)	(19,986,555)	(36,554,438)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(19,986,555)	(36,554,438)	(19,986,555)	(36,554,438)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(16,086,560)	(38,828,525)	(3,921,554)	1,098,337
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ		304,881	4,128,542	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		16,428,272	51,128,255	4,206,633	3,108,296
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8	646,593	16,428,272	285,079	4,206,633

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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 รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนจำนวน 811.69 ล้านบาท (เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 97,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.325 บาท) (ดูหมายเหตุข้อ 12) กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

- 2.1 กองทรัสต์จัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560”

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กองทุนปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่าง ๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงิน ทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบของงบการเงินและรูปแบบการนำเสนองบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน

- 2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)
- 2.3 งบการเงินรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมของกองทรัสต์และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.4 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

2.4.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท เอทียูเค จำกัด	ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100.00

2.4.2 กองทรัสต์นำงบการเงินของบริษัทย่อยมาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่กองทรัสต์สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.4.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทย่อย โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับกองทรัสต์ในการจัดทำงบการเงินรวม

3. นโยบายบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

3.1 การรวมธุรกิจ

กองทรัสต์บันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กองทรัสต์มีอำนาจการควบคุมเมื่อกองทรัสต์ (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสเป็ดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน

เมื่อมีเงื่อนไขหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กองทรัสต์จะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ แต่หากมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ กองทรัสต์จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่าเป็นกำไรในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กองทรัสต์ก่อขึ้น เพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกองทรัสต์ ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทน โครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกองทรัสต์และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กองทรัสต์วัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษา กฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

3.2 เงินตราต่างประเทศ

3.2.1 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

- รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ
- สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

- รายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินที่มีได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่ มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิ ในหน่วยงานต่างประเทศของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากรายการที่เป็นตัวเงินซึ่งถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศของกิจการที่เสนองบการเงิน จะต้องรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ หรือรับรู้ไว้ในงบการเงินของหน่วยงานต่างประเทศแล้วแต่กรณี ส่วนในงบการเงินที่รวมหน่วยงานในต่างประเทศและกิจการที่เสนองบการเงิน (เช่น งบการเงินรวม เมื่อหน่วยงานในต่างประเทศเป็น บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกิจการ) กิจการจะต้องรับรู้ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนแยกไว้ต่างหากในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเริ่มต้นและต้องจัดประเภทจากส่วนของเจ้าของไปกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนสุทธิ

3.2.2 หน่วยงานในต่างประเทศ

- สินทรัพย์และหนี้สินของกิจการในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน
- รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ
- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นทรัสต์ จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

3.3 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- 3.3.1 รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- 3.3.2 รายได้เงินปันผลรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในวันที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับเงินปันผล
- 3.3.3 กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- 3.3.4 บัญชีส่วนเกินและส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.3.5 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารทุกประเภทที่ถึงกำหนดจ่ายในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่า และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

3.5 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริงได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 1 ปี

3.6 การวัดค่าเงินลงทุน

3.6.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

3.6.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์และบริษัทย่อยวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์และบริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อเกิดขึ้น

การกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งจัดให้มีการประเมินทุกปี

- 3.6.3 เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตรา
ผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน
ตราสารหนี้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
- 3.7 ค่าความนิยม
ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อยรับรู้ในสินทรัพย์ไม่มีตัวตน การรับรู้มูลค่าเริ่มแรก
ของค่าความนิยม ได้อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.1.4 ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก
ค่าความนิยมจะถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า กองทรัสต์และบริษัทย่อยทำการ
ประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นประจำทุกปี โดยไม่คำนึงถึงว่าจะมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า
เกิดขึ้นหรือไม่
- ค่าความนิยมเป็นส่วนให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดของกองทรัสต์และบริษัทย่อยแต่ละ
หน่วยที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการควบรวมธุรกิจ
- 3.8 การด้อยค่า
ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทย่อยได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามี
ข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะทำการประมาณมูลค่า
สินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมจะมีการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีใน
ช่วงเวลาเดียวกัน
- ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่
ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไร
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์
ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้อื้อหนี้และมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ใน
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ จะประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการค้อยค่า

ขาดทุนจากการค้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการ

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการค้อยค่าที่เคยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการค้อยค่าลดลงหรือหมดไป ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่ามาก่อน

3.9 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตลอดอายุการกู้ยืม

3.10 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.11 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืม และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.12 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์นี้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมคือ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันของบริษัทย่อย ซึ่งบันทึกตามจำนวนที่จ่ายและที่ได้ตั้งค้างจ่ายไว้สำหรับงวด ทั้งนี้ บริษัทย่อยไม่มีรายการภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

3.13 สัญญาเช่า

กองทรัสต์และบริษัทย่อยเป็นฝั่งผู้ให้เช่า

กองทรัสต์และบริษัทย่อยเข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและประโยชน์ส่วนใหญ่จากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับกองทรัสต์และบริษัทย่อยถือเป็นสัญญาดำเนินงาน การรับรู้รายได้จากการให้เช่าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3.3.1

3.14 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การค้ำของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์และบริษัทย่อยต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการ โดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกองทุน ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

3.15 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กองทรัสต์และบริษัทย่อยพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นข้อมูลระดับ 1 ข้อมูลระดับ 2 และข้อมูลระดับ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.16 ประเมินการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.16.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของ กองทรัสต์และบริษัทย่อยต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการ บัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดง จำนวน สินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วัน สิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการ ประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่ เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทย่อยที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน จะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับ สินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะทำการทดสอบการ ด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่าโดยการประมาณมูลค่าที่ คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

3.16.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับ เหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่าง สมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจาก ประมาณการนั้น ประมาณการทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยง อย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และ หนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กองทรัสต์และบริษัทย่อยใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่า ยุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของ สินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17.5

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราคิดลด อัตราเงินเฟ้อ ประเมินการอัปเดตการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราพื้นที่ว่าง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนและต้นทุนจม ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงาน รวมถึงตัวแปรอื่น ๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า

การค้อยค่าของค่าความนิยม

การประเมินการค้อยค่าของค่าความนิยมจำเป็นต้องใช้การประมาณการมูลค่าจากการใช้ของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งมีการปันส่วนค่าความนิยมให้ ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้นั้น ผู้บริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยได้ประมาณกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสม หากกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ แสดงว่าอาจมีขาดทุนจากการค้อยค่าในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้น

4. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ได้ซื้อและขายตราสารหนี้เป็นจำนวน 590.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 84.54 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี และจำนวน 483.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 60.82 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

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

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์			
	2565	2564	2565	2564
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี		ราคายุติธรรม	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	922,165,400	922,165,400	327,059,111	827,864,799
หัก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(595,106,289)	(94,300,601)	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย	327,059,111	827,864,799	327,059,111	827,864,799

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	2565	2564
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	827,864,799	671,618,686
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 12)	(500,805,688)	156,246,113
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	327,059,111	827,864,799

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมทั้งจำนวนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม เป็นจำนวน 47.55 ล้านบาท (2564 : ไม่มี)

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัท เอพิวเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีราคาทุนเท่ากับ 25.12 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 1,370.81 ล้านบาท ได้แก่ ที่ดินและอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ที่ดินและอาคารศูนย์ข้อมูล C ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว ตั้งอยู่ที่ Anchorage Point, Anchor and Hope Lane, Greenwich, London, SE7 7SQ สหราชอาณาจักร ตลอดจนส่วนควบและสิ่งติดต่องานของที่ดินและอาคารดังกล่าว

- 2) อุปกรณ์และงานระบบ ซึ่งติดตั้งในอาคารเพื่อรองรับความต้องการในการเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) และรองรับสาธารณูปโภคที่จำเป็น อันได้แก่ เครื่องมือและอุปกรณ์สำหรับงานระบบ หม้อแปลงไฟฟ้า (กำลังรวม 3 เมกะวัตต์) งานระบบปรับอากาศ งานระบบประปา งานระบบโทรศัพท์ และสื่อสาร และงานระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	2565	2564	2565	2564
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี		ราคายุติธรรม	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,370,807,052	1,370,807,052	659,727,706	1,156,437,445
<u>บวก</u> ค่าไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(387,552,867)	40,170,612	-	-
<u>หัก</u> ผลต่างจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	(323,526,479)	(254,540,219)	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	<u>659,727,706</u>	<u>1,156,437,445</u>	<u>659,727,706</u>	<u>1,156,437,445</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(หน่วย : บาท)	
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	1,156,437,445	965,201,327
ค่าไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 12)	(427,723,479)	84,331,511
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	(68,986,260)	106,904,607
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>659,727,706</u>	<u>1,156,437,445</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทย่อยได้จัดจ้างของที่ดินและอาคาร Data Center ดังกล่าวเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 11)

บริษัทย่อยได้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวใหม่เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นจำนวน 16.00 ล้านบาท (ราคาประเมิน ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564: 25.90 ล้านบาท) (ดูหมายเหตุข้อ 17.1)

7. เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
เงินลงทุนในตราสารหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์			
	2565	2564	2565	2564
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี		ราคายุติธรรม	
เงินลงทุนในตราสารหนี้				
เงินลงทุนในตราสารหนี้	56,898,784	47,955,690	56,967,763	47,985,249
<u>บวก</u> คัดจำหน่ายส่วนลดมูลค่า				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ระหว่างปี	64,103	23,705	-	-
<u>บวก</u> กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในตราสารหนี้	4,876	5,854	-	-
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้	56,967,763	47,985,249	56,967,763	47,985,249

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	2565	2564
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	47,985,249	39,989,132
มูลค่าซื้อตราสารหนี้	299,762,313	245,800,977
มูลค่าขายตราสารหนี้	(290,999,846)	(237,997,410)
คัดจำหน่ายส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารหนี้	221,022	208,774
กำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายตราสารหนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 12)	3	(20)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในตราสารหนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 12)	(978)	(16,204)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	56,967,763	47,985,249

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	2565		2564	
	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร - บัญชีออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	285,079	0.250	4,206,633	0.050
เงินฝากธนาคาร - บัญชีกระแสรายวัน				
HSBC Bank PLC.	361,514	-	12,221,639	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	646,593		16,428,272	

	งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์			
	2565		2564	
	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร - บัญชีออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	285,079	0.250	4,206,633	0.050
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	285,079		4,206,633	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัท เอพิวเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้นำบัญชีเงินฝากธนาคารจำนวน 0.01 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 0.36 ล้านบาท และจำนวน 0.27 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 12.22 ล้านบาท ตามลำดับ ไปเป็นหลักประกันแบบมีเงื่อนไขสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยไม่มีข้อจำกัดในการใช้บัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 11)

9. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(บาท)	(บาท)
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาดูแล		
ผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Agreement)	50,194,597	50,850,950
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	72,497,768	61,519,265
รวมเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	122,692,365	112,370,215

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัท เอพิอูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) (ดูหมายเหตุข้อ 10) จำนวน 1.22 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 50.19 ล้านบาท และจำนวน 1.14 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 50.85 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวน 1.76 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 72.50 ล้านบาท และจำนวน 1.38 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 61.52 ล้านบาท ตามลำดับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 11)

10. เงินประกันตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัท เอพิอูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) มียอดคงเหลือของเงินประกันตามสัญญาเช่าอาคาร Data Center ที่เมืองลอนดอน สหราชอาณาจักร ตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) เป็นจำนวน 1.22 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 51.26 ล้านบาท และจำนวน 1.14 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่าจำนวน 51.88 ล้านบาท ตามลำดับ เงินประกันตามสัญญาเช่าดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจะให้บริการแก่บริษัท บีไอเอส จำกัด (“ผู้เช่า”) ทั้งนี้ บริษัทย่อยมีภาระผูกพันจะต้องคืนเงินให้แก่ผู้เช่า หากมียอดเงินคงเหลือ ณ วันสิ้นสุดสัญญา

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ผู้เช่าได้ส่งมอบพื้นที่คืนกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และบริษัทย่อยได้รับเงินค่าเช่าครบตามจำนวนแล้ว

ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 กองทรัสต์และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการตกลงราคาซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจะให้บริการ เพื่อดำเนินการคืนเงินประกันตามสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	381,087,815	411,538,675
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	<u>381,087,815</u>	<u>411,538,675</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัท เอพิวเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในสหราชอาณาจักร (“ผู้ให้กู้”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	จำนวนเงิน	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาว	9.10 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง	กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่ 22 กันยายน 2560 (วันกู้ยืมเงิน) ซึ่งคือวันที่ 22 กันยายน 2567	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	1. จดจำนองที่ดินและอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองลอนดอนสหราชอาณาจักร 2. หุ้นสามัญของบริษัท เอพิวเค 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 2565 และ 2564 บริษัทย่อยสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทย่อยได้รับหนังสือผ่อนผันการปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา โดยสถาบันการเงินได้ผ่อนผันจนถึงวันที่ 22 กันยายน 2567 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้น

12. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติประกาศจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรจากการลงทุนสุทธิสำหรับไตรมาสสามสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ในอัตราหน่วยละ 0.375 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 36,562,500 บาท ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้รวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือสัญชาติต่างค่าจำนวน 21,500 หน่วย ซึ่งไม่มีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลตามระเบียบปฏิบัติของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) ดังนั้น กองทรัสต์จึงจ่ายเงินปันผลจำนวน 36,554,438 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวันที่ 23 ธันวาคม 2564

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติประกาศจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรจากการลงทุนสุทธิสำหรับไตรมาสที่สิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในอัตราหน่วยละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 2,925,000 บาท ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือสัญชาติต่างดาวจำนวน 31,500 หน่วย ซึ่งไม่มีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลตามระเบียบปฏิบัติของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) ดังนั้น กองทรัสต์จึงจ่ายเงินปันผลจำนวน 2,924,055 บาทให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 29 มีนาคม 2565

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติประกาศจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรจากการลงทุนสุทธิสำหรับไตรมาสที่หนึ่งสิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม 2565 ในอัตราหน่วยละ 0.175 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 17,062,500 บาท ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 23 มิถุนายน 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 97,500,000 หน่วย โดยมูลค่าที่ตราไว้ที่ออกและเรียกชำระแล้วหน่วยละ 8.325 บาท

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	2565	2564	2565	2564
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	230,576,921	139,385,973	65,091,570	(98,338,817)
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	(6,553,654)	43,430,099	27,342,092	43,754,936
จ่ายเงินปันผล	(19,986,555)	(36,554,438)	(19,986,555)	(36,554,438)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 5)	-	-	(500,805,688)	156,246,113
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 6)	(427,723,479)	84,331,511	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย ตราสารหนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 7)	3	(20)	3	(20)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในตราสารหนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 7)	(978)	(16,204)	(978)	(16,204)
ยอดสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>(223,687,742)</u>	<u>230,576,921</u>	<u>(428,359,556)</u>	<u>65,091,570</u>

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 มูลค่าของสินทรัพย์รวมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกองทรัสต์บวกด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม

14. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมคือ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในต่างประเทศ โดยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทย่อยในต่างประเทศดังกล่าวใช้อัตรากำไรที่ร้อยละ 19 ในการคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยคำนวณจากกำไรก่อนภาษี บวกกลับรายการซึ่งไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายและหักรายได้ที่ได้รับจากการยกเว้นทางภาษีตามประมวลรัษฎากร

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์นี้

15. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์และบริษัทย่อย หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์และบริษัทย่อยไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์และบริษัทย่อย

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ และกรรมการหรือพนักงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์และบริษัทย่อยแต่ละรายการ กองทรัสต์และบริษัทย่อยคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- E3 Ops UK Limited เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ในกองทรัสต์

ยอดคงเหลือและรายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

15.1 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
		2565	2564	2565	2564
เงินลงทุนในบริษัทย่อย					
บริษัท เอพียูเค จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	327,059,111	827,864,799
เจ้าหน้าที่การบริหารอสังหาริมทรัพย์					
E3 Ops UK Limited	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,303,226	1,364,243	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย					
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน					
เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์	341,364	235,310	341,364	235,310
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม					
วรณ จำกัด	ทรัสต์	192,600	247,075	192,600	247,075

15.2 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์	
	ความสัมพันธ์	2565	2564	2565	2564
รายได้					
เงินปันผลรับ					
บริษัท เอพิวเค จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	35,296,000	51,290,000
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ					
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน					
เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์	2,568,000	2,583,083	2,568,000	2,583,083
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์					
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม					
วรรณ จำกัด	ทรัสต์	2,670,503	2,712,238	2,670,503	2,712,238
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์					
E3 Ops UK Limited	ผู้บริหาร				
	อสังหาริมทรัพย์	4,465,333	4,584,737	-	-

16. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

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

17. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

17.1 ความเสี่ยงในการลงทุน

กองทรัสต์ลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพิวเค จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัท เอพิวเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพียง 1 แห่ง ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินดังกล่าว อันได้แก่ อาคารโกดัง/คลังสินค้า Unit C ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Center) โดยมีรายได้ค่าเช่าซึ่งเป็นแหล่งที่มาของรายได้เพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์และบริษัทย่อย หากทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าได้ อาจทำให้กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาผลประโยชน์

เมื่อต้นเดือนสิงหาคม 2565 ผู้เช่าได้มีจดหมายถึงบริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ให้เช่า เพื่อแจ้งขอใช้สิทธิการบอกยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งการใช้สิทธิดังกล่าวมีผลทำให้สัญญาสิ้นสุดในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ระหว่างนี้กองทรัสต์และบริษัทย่อยยังคงได้รับค่าเช่าตามปกติจนกว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุด และการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้ ผู้เช่าต้องดำเนินการชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องก่อนวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 จึงถือว่าการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน

หลังจากนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้รับทราบการขอใช้สิทธิการบอกยกเลิกสัญญาเช่าล่วงหน้า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้หารือกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงปรึกษานายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ในการหาผู้เช่ารายใหม่หรือผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ และได้หารือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการเพิ่มเติมในกรณีกองทรัสต์และบริษัทย่อยอาจเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้บริษัทย่อยอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่และผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์รายใหม่ อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะดำเนินการในแนวทางใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ผู้เช่าได้ส่งมอบพื้นที่คืนกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้รับเงินค่าเช่าครบตามจำนวนแล้ว

ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 กองทรัสต์และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการตกลงราคาซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจะให้บริการ

ทั้งนี้ กองทรัสต์และบริษัทย่อยได้พิจารณาผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และบันทึกปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้ว (ดูหมายเหตุข้อ 6)

17.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนในการได้รับชำระเงินจากการขายและให้บริการ ภายใต้เครดิตการค้าซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์และบริษัทย่อยเข้าลงทุนครั้งแรกได้ปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้เพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์และบริษัทย่อยเกิดความเสี่ยง หากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

17.3 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดไม่มีสาระสำคัญต่อกองทรัสต์และบริษัทย่อย เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่

17.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อกองทรัสต์และบริษัทย่อย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน จึงได้กำหนดให้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนโดยทุกไตรมาสผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามสภาพตลาด เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน เป็นต้น และอาจใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น สัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสภาพการณ์ในขณะนั้น ถึงแม้ว่านโยบายป้องกันความเสี่ยงจะนำมาซึ่งค่าใช้จ่ายในระดับหนึ่งแก่กองทรัสต์และบริษัทย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกลยุทธ์ป้องกันความเสี่ยงหากเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยนและไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาทต่อสตอร์ลิง)

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
สินทรัพย์	19.01	28.72
หนี้สิน	10.85	11.02

17.5 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกองทรัสต์และบริษัทย่อยจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว

งบการเงินรวม					
สินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถ สังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
1. เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่า ยุติธรรม	659,727,706	1,156,437,445	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ	ประมาณการกระแสเงินสด และอัตราคิดลด
2. เงินลงทุนในตรา สารหนี้ที่แสดง ด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	56,967,763	47,985,249	ระดับ 2	อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ ที่เผยแพร่ในสมาคมตลาดตราสารหนี้ ไทย ณ วันทำการวันสุดท้ายของรอบ ระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง

งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์					
สินทรัพย์	มูลค่า ยุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	มูลค่า ยุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถ สังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
1. เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	327,059,111	827,864,799	ระดับ 3	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันทำการวันสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อย
2. เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	56,967,763	47,985,249	ระดับ 2	อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ที่เผยแพร่ในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันทำการวันสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง

18. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของกองทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566