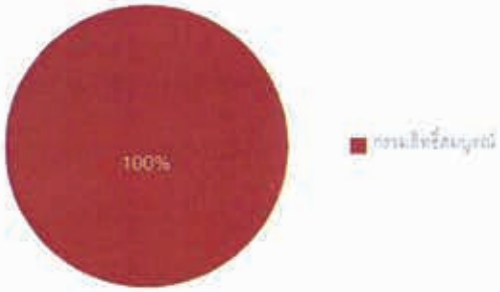
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	MFC Industrial Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	MIT	**ผู้จัดการกองทรัสต์**	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	**ผู้สอบบัญชี**	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 ธันวาคม 2558		

Market Cap (ล้านบาท)	331,500,000.00	**ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)**	3.40	**จำนวนหน่วย**	97,500,000		
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	713,348,692.72	**NAV/ หน่วย (บาท)**	7.3164	**ทุนจดทะเบียน (บาท)**	811,667,500	**Par/หน่วย (บาท)**	8.325
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	11 ธันวาคม 2558	**Price/NAV**	0.46	**อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)**	12.17		

สัดส่วนการลงทุน



ทรัพย์สิน



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	1,176,421,470	กำไรสะสม*	139,385,973
หนี้สินรวม	463,072,797	ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินในต่างประเทศ*	(237,724,790)
ส่วนทุน	811,667,500	สัดส่วนการกู้ยืม	32%
		Credit Rating	

หมายเหตุ * ตัวเลขดังกล่าวของผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2563 ส่งผลให้มีรายการขาดทุนสะสมในงบการเงินของกองทรัสต์จำนวน 98,338,817 บาท

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
[illegible] Data Centre	24.01	บริษัท Cushman & Wakefield จำกัด

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2563)

รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
บริษัท ดันดี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	15,000,000	15.38
กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ดิวิเดนด์ พันด์	7,303,900	7.49
นางสักกะนีย์ สารลาภ	5,000,000	5.13
นางสุรี ศิริสิทธิโชติ	3,800,000	3.90
กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส พันด์	3,192,300	3.27
Foreign Limit	49%	
Current Foreign Holding	0.01%	

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ สิ้นปี 2563	7.3164 บาท/หน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินมีผลวันที่	5 พฤศจิกายน 2563
ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	12%
สัดส่วนการกู้ยืม	31.49%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	5%
Expected IRR	7.46%



หมายเหตุ ** ข้อมูลที่แสดงข้างต้นเป็นเพียงข้อมูลประมาณการและไม่ได้มาจากการตรวจสอบงานจากผู้สอบบัญชี ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้มีข้อจำกัดหรือสมมติฐานที่ใช้สำคัญเปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้ระบุไว้ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานจริงไม่เป็นไปตามคาด ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลควรระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างยิ่งในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (งบการเงินรวม)

	2563	2562	2561
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	83.98	82.94	88.71
รายได้อื่น (ล้านบาท)	0.3	0.27	0.49
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	38.62	35.81	41.55
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	(3.76)	10.61	86.38
กำไรต่อหน่วย (บาท)	(0.04)	0.11	0.89
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	-	-	-
เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.375	0.380	0.370
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	32.01	58.54	25.29
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(53.63)	(36.56)	(36.08)
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	(21.62)	21.98	(10.79)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	7.32	7.52	8.04
ราคา*/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	0.46	0.39	0.54
มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	331.50	284.70	427.05
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	3.40	2.92	4.38

* คำนวณโดยใช้ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละปี

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

จ่ายเงินปันผลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ

	2559	2560	2561	2562	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล(บาท/หน่วย)	-	-	-	-	-	-
เงินลดทุน(บาท/หน่วย)	0.200	0.350	0.370	0.380	0.375	1.675

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์สำหรับปี 2563

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ*
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.57	0.36
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	2.54	0.35
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.32	0.04
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	4.15	0.57
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าเบี้ยประกันภัย	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	11.39	1.57
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.15	0.44
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1.31	0.18

การวิเคราะห์และคำอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 713.35 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 2.73 เมื่อเทียบกับปี 2562 เกิดจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในระหว่างปีที่ส่งผลต่อการแปลงค่าและวัดมูลค่าเงินลงทุน โดยการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์และการชำระค่าเช่ายังคงเป็นไปตามสัญญาเช่า และผู้เช่ายังคงประกอบธุรกิจตามปกติ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์บนงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวม 84.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 1.30 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมในปี 2563 อยู่ที่ 45.66 ล้านบาท ปรับลดลงเล็กน้อย ประมาณร้อยละ 3.65 จากปี 2562 เนื่องจากในปี 2562 มีการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินเล็กน้อย ซึ่งในปี 2563 ไม่มีการดำเนินการดังกล่าว

กำไรจากการลงทุนสุทธิบนงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุด 2562 มีจำนวน 38.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.85 จาก 35.81 ล้านบาทในปี 2562 โดยมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 42.39 ล้านบาท รวมเป็นการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานบนงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 ประมาณ 3.76 ล้านบาท

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท 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 2563 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 370,441,154 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ปล่อยเช่าเหมาพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว หากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ดี ถึงแม้กองทรัสต์จะมีผู้เช่าเพียงรายเดียว แต่ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า คือ ผู้ให้บริการจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการของผู้เช่ามีความหลากหลายในด้านธุรกิจและมีจำนวนมากราย จึงถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ของผู้เช่า และเปรียบเสมือนกองทรัสต์ได้มีการกระจายความเสี่ยงลูกค้าผ่านผู้เช่าอีกทอดหนึ่ง ทั้งนี้ ในระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้เช่ามีประวัติการชำระค่าเช่าที่ดี ไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่าและชำระค่าเช่าครบตามจำนวนทุกครั้งนับแต่ทำสัญญาเช่า จากปัจจัยและลักษณะการดำเนินการตามข้างต้น สามารถช่วยลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียวและความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ในระดับหนึ่ง

ความเสี่ยงในการยกเลิกและไม่ต่อสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีสัญญาเช่าระยะยาวถึง 25 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือประมาณ 12 ปี 2 เดือน) โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) (ครั้งเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งการปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับปัจจุบัน หรือในกรณีที่มีผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานตามปกติของธุรกิจศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะ คือ มีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งที่เป็นอุปกรณ์หลักและส่วนควบ รวมการลงทุนทั้งหมดดังกล่าวและในทรัพย์สินอื่นที่จะปรับปรุงเพิ่มเติมถือเป็นมูลค่าสูงมากเพื่อใช้เป็นศูนย์ข้อมูลที่รองรับกับความต้องการของลูกค้าหลากหลายธุรกิจ ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมาเป็นภาระค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ดังนั้น ด้วยลักษณะธุรกิจศูนย์ข้อมูลที่ต้องดำเนินงานด้วยการให้บริการอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา การที่จะเปลี่ยนทำเลที่ตั้งของศูนย์ข้อมูลจะต้องมีการวางแผนอย่างรัดกุมและมีศูนย์สำรองส่วนหน้าที่ดี และต้องมั่นใจได้ว่าการย้ายสถานที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายกับข้อมูลที่มีผู้เก็บสำรองไว้กับศูนย์ข้อมูล ปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นรวมถึงค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อการเป็นศูนย์ข้อมูลที่สูง เป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าต้องพิจารณาอย่างหนักในการจะตัดสินใจที่จะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจที่กองทรัสต์ดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายอื่นอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือ ลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโกดัง/คลังสินค้า ที่ดำเนินธุรกิจโดยการปล่อยเช่าพื้นที่ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะกับลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมขนาดเบาและพาณิชย์ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและพาณิชย์เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางกรุงลอนดอน การเดินทางมายังศูนย์ข้อมูลสะดวกและรวดเร็ว ความแข็งแกร่งด้านทำเลที่ตั้งจึงช่วยลดความเสี่ยงด้านคู่แข่งทางการค้าได้ในระดับหนึ่ง

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และการลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ต่อ)

นอกจากนี้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และหากกองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืม

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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในต่างประเทศ การลงทุนและการได้รับผลตอบแทนกลับมายังกองทรัสต์ จึงอยู่ในเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษทั้งสิ้น ขณะที่กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่นักลงทุนในสกุลเงินบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ปัจจุบัน บริษัท เอพียูเค จำกัด มีรายได้ เป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการดำเนินการสุทธิ รวมถึง ค่าบริหารจัดการบริษัท ค่าดอกเบี้ยจ่าย ฯลฯ และเงินกู้ส่วนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษเช่นกัน จึงเป็นการจัดการความเสี่ยงโดยธรรมชาติ (Natural Hedge) ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ดี ในปี 2563 ที่ผ่านมา ประเทศสหราชอาณาจักรอยู่ในกระบวนการแยกออกจากสหภาพยุโรป (Brexit) ส่งผลให้ยังคงมีความกังวลในทิศทาง และสภาวะเศรษฐกิจที่จะเกิดขึ้นหลังจากนี้ ส่งผลให้เงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษยังคงอ่อนค่า และมีความผันผวนอยู่ในระหว่างกระบวนการ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินในการจ่ายผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์เป็นสกุลเงินบาท และมีผลกระทบต่อการวัดมูลค่าเงินลงทุน การบันทึกยอดขาดทุนสะสมทางบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปเงินปันผลถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามปกติ รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและอัตราผลตอบแทนในรูปเงินบาทที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนรายได้จากเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสภาวการณ์ในขณะนั้น โดยมีฝ่ายตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นที่ปรึกษาและช่วยบริหารจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้ที่จะนำกลับเข้ากองทรัสต์ในสัดส่วนที่เหมาะสมตามแต่กรณี เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งแม้ว่านโยบายป้องกันความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้จากเงินปันผลได้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่ครอบคลุมถึงเงินลงทุน รวมทั้งแนวทางสรุปของ Brexit ยังไม่ชัดเจน จึงยังคงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคงเหลืออยู่ อย่างไรก็ดี นโยบายการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของกองทรัสต์ จะขึ้นอยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

(MFC Industrial Real Estate Investment Trust)

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	MFC Industrial Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	MIT
ทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ 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 ซึ่งปัจจุบันได้จัดหาผลประโยชน์โดยการปล่อยเช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่าคือ บริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินทั้งหมด โดยมีระยะเวลาสัญญาเช่าถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีระยะเวลาการเช่าเหลืออีกประมาณ 12 ปี 2 เดือน)

2.1.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การลงทุนโดยทางตรง

(1) ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

(ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ 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 ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

การลงทุนโดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ.49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

   (2) ประเมินค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

      (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

      (ข) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง

      (ค) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี

      (ง) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

   (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

   (4) ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จะจัดให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ต้องมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(ค) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสาม (3) ในสี่ (4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีดังต่อไปนี้

(ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(ข) หน้าที่ของทรัสตีในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

2.1.3 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์มีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้ หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)

(ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO)

(ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of

Exchange (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

2.1.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ

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

2.1.5 การจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และอุปกรณ์ (ถ้ามี)

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 18 ของประกาศ ที่ สร. 26/2555 และที่มีแก้ไขเพิ่มเติม

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ ตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (1) มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (2) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 2.1.2 ข้อ 2 (3) โดยอนุโลม

(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 2.1.5 (2) (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

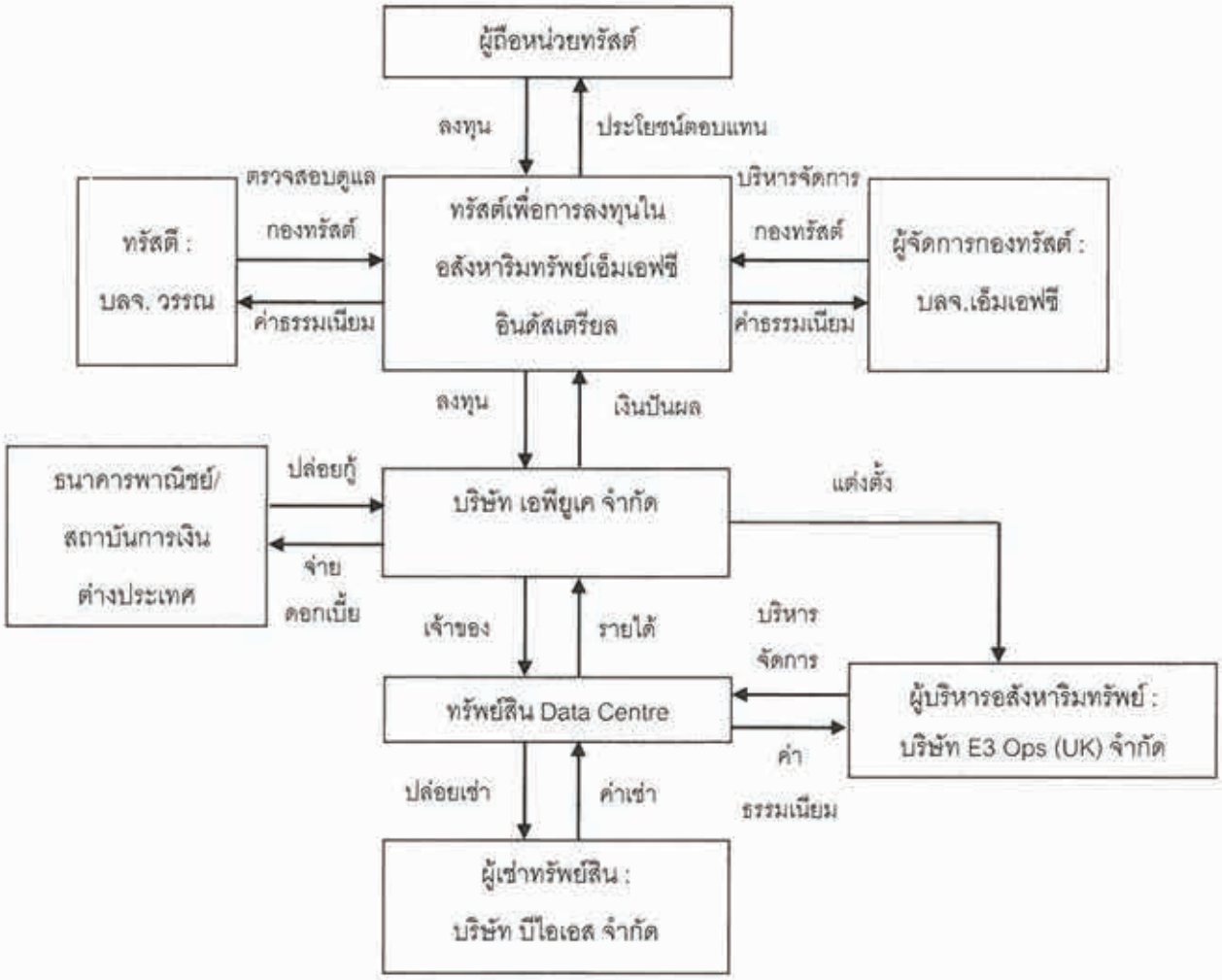
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

2.2.1 การลดทุนครั้งที่ 8

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์วันที่ 2 ตุลาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ MIT ครั้งที่ 8 โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.375 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนในวันที่ 19 ตุลาคม 2563 และกำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563 คิดเป็นเงินลดทุนจำนวนทั้งสิ้น 36,562,500 บาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 811,687,500.00 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือหน่วยละ 8.325 บาทต่อหน่วยทรัสต์

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์เป็นดังนี้



2.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหน่วยรายใหญ่

2.3.1.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความสัมพันธ์กันในเชิงการถือหุ้นหรือเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจ

2.3.1.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ตามรายชื่อ ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2563 และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความสัมพันธ์กันในเชิงการถือหุ้น และไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.3.2 การบริหารจัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยได้สรุปสาระสำคัญไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีนี้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเวปไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. www.sec.or.th

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินที่ลงทุน

2.4.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

ทรัพย์สิน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
อาคาร Data Centre ดินแดนอาณานิคมอังกฤษ เกิร์นซีย์	1,370,807,052	965,201,327

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2563	713,348,682	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2563	7.3164	บาท

2.4.2 ข้อมูลของบริษัท เอพียูเค จำกัด

บริษัท เอพียูเค จำกัด มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ Anson Court เขต La Route de Camps เมือง St Martin GY4 6AD ดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ ("เกิร์นซีย์") ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2556 โดยมีทุนจดทะเบียน ณ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 21,232,191.00 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD)

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด มีคณะกรรมการบริษัท 4 ราย ดังนี้

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

โดยสองบริษัทข้างต้นมีผู้มีอำนาจลงนามดังนี้

- Mr.Clive Damsell
- Mr. Alasdair McLaren
- Mr. David Preston
- Mr. Jeremy Mahoney
- Ms. Fiona Corbet
- Ms. Sharon McMillan
- Mr. Stuart Dowding
- Ms. Carola Zoni

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

2.4.3 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน ตลอดจนส่วนควบ และสิ่งติดตรึง 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 เฮกต้า (ประมาณ 1.06 เอเคอร์) และเป็นพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,342 ตารางเมตร (ประมาณ 14,445 ตารางฟุต)

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้แก่สาธารณูปโภค อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์และสื่อสาร และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการสาธารณูปโภค โดยชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบน้ำประปา
- ระบบโทรศัพท์และสื่อสาร
- ระบบบำบัดน้ำเสีย

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคจะเป็นผู้ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในบริเวณพื้นที่ของโครงการ

ตารางแสดงราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในอาคารคลังสินค้า

(หน่วย : ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)

ทรัพย์สิน (อาคารยูนิต C)	ราคาประเมิน ณ 5 พฤศจิกายน 2563	ราคาประเมิน ณ 5 พฤศจิกายน 2562
	บริษัท Cushman & Wakefield จำกัด	บริษัท CBRE จำกัด
วิธีรายได้/มูลค่าตลาด	24.01	25.05

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ โดยเบื้องต้น การเข้าลงทุนในหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่มีลักษณะการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล โดยปล่อยเช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่าซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าหนึ่งรายเป็นผู้เช่าทรัพย์สินทั้งหมด

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 2563 มีระยะเวลาการเช่าเหลืออีกประมาณ 12 ปี 2 เดือน)
วัตถุประสงค์การเช่า	1. ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ data centre หรืออื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการประกอบกิจการ data centre 2. สำนักงานหรืออุตสาหกรรมขนาดเล็กหรือโกดังสินค้า กรณีใช้ประกอบธุรกิจอื่นโดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่า ณ ปัจจุบันอยู่ที่ปีละ 2,115,056 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือ ประมาณ 85,032,654 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 40.2035 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ *ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย*) (ยังมิได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่น) โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับขึ้นค่าเช่า เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ของปี พ.ศ. 2561, พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2571 ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าเช่าจะปรับขึ้นตามอัตราที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ หรือตามราคาตลาด แล้วแต่ว่าอัตราใดจะสูงกว่า
การชำระค่าเช่าและเงินอื่นๆ	1. การชำระค่าเช่าตามที่กล่าวข้างต้น มีกำหนดชำระล่วงหน้าตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี โดยกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ ผู้เช่าตกลงให้คิดดอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเนชั่นแนลเวสมินสเตอร์ คำนวณแบบทบต้นตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ

การชำระค่าเช่าและเงินอื่นๆ (ต่อ)	2. เมื่อได้รับการทวงถามจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินดังต่อไปนี้ และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า (ก) เงินค่าเสียหายจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่า และเงินส่วนเพิ่มอื่นใดอันถือเป็นค่าเช่า (ไม่เกินระยะเวลาการเช่า 3 ปี) (ข) เงินอื่นใด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งผู้เช่าจำต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้
การเอาประกันภัย	1. ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยตัวทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียว และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันทั้งหมด โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุม: ("กรมธรรม์") (ก) ทรัพย์สินที่เช่า (ข) การสูญเสียรายได้ค่าเช่าของผู้ให้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (Loss of Rent) (ค) ความเสียหายอันเกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกและความรับผิดต่อสาธารณะ (public liability) อันเกิดขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า 2. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระชดใช้คืนค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับกรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้เช่า (ก) ค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งปวงสำหรับการต่ออายุกรมธรรม์ (ข) เบี้ยประกันภัยส่วนเพิ่มเติม (ค) เงินจำนวนใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าพึงมีสิทธิได้รับชดใช้ตามกรมธรรม์ แต่มิได้รับชดใช้ตามกรมธรรม์ดังกล่าวเนื่องจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า พร้อมด้วยดอกเบี้ยของเงินจำนวนดังกล่าว (ง) เงินส่วนเพิ่มจากเงินใดๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งอาจมิได้เรียกเอาตามกรมธรรม์ได้ เนื่องจากผู้รับประกันภัยเรียกเก็บเพิ่มเติม หรือ ผู้ให้เช่าต้องร่วมรับผิดในความเสียหายที่เอาประกันภัยไว้ 3. กรณีเกิดความเสียหายนอกเหนือขอบเขตที่ได้เอาประกันภัยไว้แล้วตามข้อ 1 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง หรือเลิกสัญญาทันทีนับแต่วันที่พิจารณาว่าจะไม่ซ่อมแซมทรัพย์สิน
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ 1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ดีเหมาะแก่การนำออกให้เช่า 2. ผู้ให้เช่าจะต้องดูแลให้ถนนเข้า-ออกยังทรัพย์สินที่เช่าได้รับการซ่อมแซมอยู่เสมอ และมีความสว่างตามสมควรตลอดระยะเวลาที่เหมาะสม 3. ยินยอมให้ผู้เช่าได้ครอบครองใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า 4. ในกรณีที่ผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการเพื่อบังคับใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินที่มีเหนือที่ดินข้างเคียงตามที่ปรากฏในทะเบียนที่ดิน

หน้าที่ทั่วไปของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลง ดังนี้ 1. ปฏิบัติสอดคล้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าที่โดยผู้รับประกันภัย 2. แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยทันที กรณีเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า 3. ไม่ดำเนินการหรือละเว้นกระทำการใดๆ ดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจส่งผลให้กรมธรรม์: (ก) ตกเป็นโมฆะ หรือโมฆียะ (ข) ทำให้มีการเรียกค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติม (ค) ทำให้การเรียกค่าชดเชยตามกรมธรรม์ถูกปฏิเสธ หรือ (ง) ทำให้มีการเรียกชำระเงินส่วนเพิ่ม ไม่ได้รับความคุ้มครอง หรือถูกจำกัดสิทธิตามกรมธรรม์
ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants)	1. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและเงินอื่นใดอันผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญานี้ตามกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้อย่างเคร่งครัด 2. ผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิหรือดำเนินการเพื่อจะใช้สิทธิ หรือ สิทธิเรียกร้องเพื่อหักกลบลบหนี้ไม่ว่าจะโดยชอบธรรมหรือตามกฎหมาย หรือ ประวิงเวลาการจ่ายเงินใดๆ ตามสัญญานี้ เว้นแต่โดยข้อบังคับของกฎหมาย 3. ผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและเงินอื่นใดอันพึงต้องชำระตามสัญญานี้ โดยผ่านบัญชีธนาคารในสหราชอาณาจักรซึ่งผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 4. ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ย ในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยปกติซึ่งกำหนดโดยธนาคารเนชั่นแนลเวสมินสเตอร์แบงก์ ในกรณีดังต่อไปนี้ 4.1 กรณีผิดนัดชำระเงินค่าเช่าตามสัญญานี้เมื่อหนี้ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ และ 4.2 กรณีผิดนัดชำระหนี้เงินอื่นใดเกินกว่า 5 วันทำการนับจากวันที่หนี้ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ 5. ผู้เช่าตกลงชำระและชดใช้คืนเงินดังต่อไปนี้แก่ผู้ให้เช่า 5.1 ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าได้ชำระไปอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า (อาทิ ค่าภาษี ค่าอากร การประเมินภาษี ภาระภาษี ค่าปรับไม่ว่าประเภทใดๆ) อันผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์พึงชำระ 5.2 ค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา รวมถึงค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อ หรือค่าเช่ามิเตอร์ 6. ห้ามมิให้ผู้เช่าดำเนินการดังนี้ 6.1 ตกลงยินยอมในการประเมินอัตราภาษีในทรัพย์สิน โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า 6.2 อุทธรณ์อัตราภาษีที่ได้รับการประเมินหรือบังคับ โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่าดำเนินการอุทธรณ์ในเรื่องดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะให้ความช่วยเหลือโดยไม่ชักช้าในการติดตามกระบวนการอุทธรณ์ดังกล่าว

ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)	7. เมื่อได้รับแจ้งผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตลอดจนค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นซึ่งใช้ร่วมกันกับที่ดินข้างเคียงภายในกำหนดระยะเวลา 10 วันทำการ 8. ผู้เช่าตกลงชดใช้คืนเต็มจำนวน ให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม อันเกิดขึ้นเนื่องจาก (ก) การซ่อมแซม การใช้สอย หรือสภาพของทรัพย์สินที่เช่า (ข) การผิดข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ ไม่ว่าจะโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้เช่า (ค) การดำเนินการใดๆ ที่ต้องกระทำตามกฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม 9. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มใดๆ ซึ่งอันเกี่ยวเนื่องจากค่าตอบแทนที่ได้ชำระตามสัญญานี้ 10. ไม่ว่ากรณีใดๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระคืนในจำนวนซึ่งได้คำนวณรวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งผู้ให้เช่าจำต้องชำระไว้ด้วย 11. ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้อยู่ในสภาพดี ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งเปลี่ยนทดแทนตามจำเป็น (โปรดดูเพิ่มเติม หัวข้อ สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) ทั้งนี้ รวมถึงส่วนที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้สร้างขึ้นซึ่งมีอยู่แล้ว ณ เวลาที่มีการเช่าด้วย (แต่ไม่รวมถึงส่วนความเสียหายในทรัพย์สินที่เกิดจากภัยที่มิได้เอาประกันภัย) 12. ดูแลรักษา ซ่อมแซม สภาพภายนอกของทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดการดูแลรักษาภายนอกประจำปี และดำเนินการดูแล ซ่อมแซม ทั้งภายนอกและภายในของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาสามเดือนสุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา 13. ดำเนินการเพื่อให้การเตรียมการ การดูแลรักษา และการตกแต่ง ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปด้วยดีโดยช่างผู้ชำนาญ และดำเนินการเพื่อให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ประเมิน 14. หน้าที่เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า (ก) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีคำบอกกล่าวไปยังผู้เช่า เกี่ยวกับความชำรุดบกพร่อง ความประสงค์ให้ซ่อมแซม หรือการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือนตามที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า หรือในทันทีที่สามารถปฏิบัติได้สำหรับกรณีจำเป็นเร่งด่วน (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ตามคำบอกกล่าวที่ได้รับแจ้งตาม (ก) ข้างต้น ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินการซ่อมแซม หรือแก้ไข เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าต้นทุนและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมด 15. ผู้เช่าจะไม่ให้สิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินแก่บุคคลอื่นซึ่งจะคงอยู่ภายหลังการสิ้นสุดสัญญาเช่า

ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)	16. หน้าที่เมื่อสิ้นสุดการเช่า ในทันทีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงดำเนินการดังนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (ก) รื้อถอน ป้าย ประกาศ ป้ายชื่อบริษัท ตลอดจนส่วนต่อเติม สิ่งติดตรึง เฟอร์นิเจอร์ 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. ข้อห้ามในการใช้ทรัพย์สิน ผู้เช่าตกลง ดังนี้ (ก) ไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครอง หรือก่อให้เกิดหรืออาจเกิดความเสียหาย อันตรายหรือรบกวนต่อ เจ้าของ ผู้ครอบครอง ผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง (ข) ไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ โดยจงใจอันจะทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดหรือเกิดความรับผิด (ค) ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพนัน หรือกระทำสิ่งผิดกฎหมาย หรือใช้ทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดศีลธรรม (ง) ไม่ขนหรือบรรทุกสิ่งของใดบริเวณทรัพย์สินที่เช่าในทางที่กีดขวางถนนหรือทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง (จ) ไม่ทิ้งวัตถุใดๆ ไว้ภายนอกทรัพย์สินที่เช่า ไม่นำเข้าหรือเก็บรักษาสิ่งใดๆ หรือกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใดๆ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงให้ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย
การรับประกันหน้าที่ของผู้เช่า	ภาระหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้มีการรับประกันโดยบริษัทในเครือของผู้เช่าจำนวน 2 บริษัท ซึ่งได้แก่ 1. บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด 2. บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด
การแก้ไขต่อเติม หรือ ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า	1. ห้ามมิให้ ผู้เช่า แก้ไข ต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าอาจแก้ไขต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าได้ หากได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้

การแก้ไขต่อเติม หรือ ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า (ต่อ)	(1) การปรับปรุงสภาพภายในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคาร (2) การติดตั้งหรือเปลี่ยนแปลง เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการใช้สอยสาธารณูปโภคดังกล่าวและต้องดำเนินการให้เหมาะสมตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า (3) ต้องกระทำโดยถูกต้องสอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย (4) ดำเนินการแก้ไขต่อเติมตาม ประเภท ขนาด และตำแหน่งที่ตั้งที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ ก่อนดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติ ผู้ให้เช่าอาจเรียกให้ผู้เช่านำส่ง แบบแปลน คุณสมบัติ คำขออนุญาตวางหลักประกัน หรือเรียกให้ดำเนินการอย่างอื่นได้ จนกว่าจะเป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่า 2. เมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแก้ไขต่อเติม หรือดัดแปลง ตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบทันทีที่ดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
การให้เช่าช่วง	ผู้เช่าอาจดำเนินการนำทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดตามสัญญานี้ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ 1. เป็นการให้เช่าช่วงโดย: (ก) ไม่มีค่าปรับหรือเงินเพิ่ม (ข) ผู้เช่าช่วงจะต้องตกลงปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการอย่างเดียวกับที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่า (ค) ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่สอดคล้องกับสัญญาเช่านี้ และห้ามนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าต่ออีกทอดหนึ่ง 2. จัดให้ผู้เช่าช่วงหาผู้ค้ำประกันเพิ่มเติมอย่างน้อย 2 คนโดยเข้าทำข้อตกลงไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง 3. ในกรณีที่ผู้เช่าตามสัญญานี้ใช้สิทธิเลิกสัญญาก่อนกำหนด (Break Clause) ให้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวสิ้นสุดลง
การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา	ผู้เช่าอาจโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่าอาจไม่ให้ความยินยอมได้หากพิจารณาแล้วเห็นว่า (ก) มีค่าเช่า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้เช่าต้องชำระยังคงค้างชำระอยู่ หรือ (ข) ผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ที่จะรับโอนสิทธิไม่มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญานี้ได้

การระงับชั่วคราวของการเช่า	1. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อยู่ในสภาพที่เหมาะแก่การใช้สอยหรือครอบครอง ให้ผู้เช่ามีสิทธิระงับการเช่าดังกล่าวไว้ชั่วคราวจนกว่า (ก) ทรัพย์สินจะได้รับการซ่อมแซมจนอยู่ในสภาพเหมาะสม (ข) จะล่วงพ้นกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent period) 2. อย่างไรก็ดี ผู้เช่าจะไม่สามารถใช้สิทธิ ตามข้อ 1 ได้หากว่ากรมธรรม์สิ้นผลหรือไม่อาจบังคับได้ด้วยเหตุที่เกิดจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า
การผิดสัญญา การเรียกคืนการครอบครองและ การสิ้นผลของสัญญาโดยมิต้องบอกกล่าว (Forfeiture)	1. ไม่ว่าเวลาใดๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อเรียกคืนครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (ก) ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ในเงินใดๆ ตามสัญญานี้เกินกว่าระยะเวลา 10 วันทำการภายหลังหนี้ดังกล่าวถึงกำหนดชำระ (ข) ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อตกลงกระทำการ (Covenants) ใดๆ ที่ให้ไว้ (ค) ผู้ค้ำประกันปฏิบัติผิดข้อตกลงกระทำการ (Covenants) ที่ให้ไว้ (ง) ผู้เช่าหรือผู้ค้ำประกัน ไม่ว่าจะฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งหมด ได้ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลายที่เกี่ยวข้อง 2. ภายใต้บังคับของข้อ 1 ให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุดลงทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวเลิกสัญญา ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิหรือการเยียวยาใดๆ อันคู่สัญญาพึงได้รับเนื่องจากการที่อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อาจแก้ไขปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การเช่าได้เกินกว่ากำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent Period) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบ
การเลิกสัญญา	1. ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่เห็นว่าไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมได้อันเนื่องมาจาก (ก) เหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุม และ/หรือ (ข) ถูกทำลายทั้งหมด และ/หรือ (ค) ความเสียหายเกิดขึ้นในระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายของการเช่า 2. กรณีทรัพย์สินเสียหายจนถึงขนาดที่ไม่เหมาะแก่การใช้สอย เนื่องจากภัยที่มิได้เอาประกันภัยไว้ ภายในระยะเวลา 12 เดือน ให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าจะดำเนินการซ่อมแซมให้ทรัพย์สินกลับสู่สภาพเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า และให้ผู้เช่าระงับการชำระค่าเช่าจนกว่าทรัพย์สินจะมีสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยอีกครั้ง โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่า (ก) ไม่พิจารณาตัดสินใจภายในกำหนดเวลาข้างต้น หรือ (ข) เลือกที่จะไม่ซ่อมแซม ให้สัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว 3. เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน และให้ผู้ให้เช่าคืนเงินค่าเช่าที่ได้รับไว้ล่วงหน้าตามสัดส่วนแก่ผู้เช่า อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นใดๆ ในทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

2.5.3 **สรุปสาระสำคัญของสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (Supplemental Deed)**

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK Limited)
ผู้เช่า	บริษัท บีไอเอส จำกัด (BIS Limited)
ผู้ค้ำประกัน	• บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด และ • บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ภายใต้ภาระหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าต้องนำฝากเงินเข้าบัญชีเงินฝากเป็นรายไตรมาส
จำนวนเงิน Escrow	1. วงเงิน Escrow ตามสัญญานี้ มีจำนวนทั้งสิ้น 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 96,488,400 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 40.2035 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ *ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย*) (ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีเงินอยู่ในบัญชี 1,050,503 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ) 2. ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเข้าบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการนำฝากในสัญญาจนครบถ้วนเต็มมูลค่าวงเงิน Escrow ที่อ้างถึงในข้อ 1 ในกรณีมีการถอนเงินจากบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการเบิกถอนเงินของสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow เพิ่มเติมเพื่อชดเชยส่วนที่เบิกถอนไป
เงื่อนไขทั่วไปในการนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow	• นับจากวันที่ทำสัญญานี้ตลอดจนครบอายุการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ล่วงหน้าทุกรอบไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter Days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี) • กรณีผู้เช่าไม่นำส่งเงินเข้าบัญชี Escrow ตามกำหนด ผู้เช่าต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราเพิ่ม 3% ต่อปี ของอัตราดอกเบี้ยปกติของธนาคาร เนชั่นแนล เวสมินสเตอร์(National Westminster Bank Plc.) ตามรอบระยะเวลาจำนวนเงิน Escrow ซึ่งยังคงค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จ • ผู้เช่าต้องนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ตามจำนวนเงิน และกำหนดรอบระยะเวลา ดังนี้

ระยะเวลาการเช่า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี
ปีที่ 1 - 2	50,000 หรือประมาณ 2,010,175 บาท*
สิ้นสุดปีที่ 2 – 2 มิ.ย. 2559	176,923.07 หรือประมาณ 7,112,927 บาท*
2 มิ.ย. 2559 – วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	88,461 หรือประมาณ 3,556,442 บาท*
เมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในปี พ.ศ 2566	ผู้เช่าต้องชำระเงินใน Escrow account ให้เต็มจำนวน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

เงื่อนไขทั่วไปในการนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow (ต่อ)	*(อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 40.2035 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา: *ธนาคารแห่งประเทศไทย*)
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	• เป็นผู้ครอบครองจำนวนเงิน Escrow และยอดเงินฝากในบัญชีของทรัสต์เพื่อผู้เช่า และตามที่กำหนดในสัญญานี้ • ใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้บัญชีเงินฝาก Escrow ดังกล่าวได้รับอัตราดอกเบี้ยที่ดีที่สุดโดยคำนึงถึงข้อกำหนดในสัญญานี้
เงื่อนไขทั่วไปการใช้วงเงิน Escrow	• เมื่อมีความจำเป็นต้องปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้เช่านำเสนอข้อมูล รายละเอียด และค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมายังผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาให้ความยินยอมก่อน • เมื่อได้รับความยินยอมแล้ว ผู้ให้เช่าอาจ (ก) พิจารณาอนุมัติเบิกถอนเงินจากบัญชี 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 ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้รับโอนต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า

สิทธิของผู้ให้เช่าในการใช้เงินจากบัญชี Escrow เมื่อสิ้นสุดสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า ให้ผู้เช่ามีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา 28 วัน โดยหากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกชำระค่าเสียหายใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเอาจากบัญชี Escrow ได้ ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร 2. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าอาจนำเงินคงเหลือในบัญชี Escrow มาใช้เพื่อปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้เช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ จ่ายเป็นค่าเช่า และจำนวนเงินที่ผู้เช่าเป็นหนี้ต่อผู้ให้เช่า ตามสัญญาเช่าได้
การปฏิเสธความรับผิด (Forfeiture)	1. กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ด้วยเหตุการเรียกคืนการครอบครองและการสิ้นผลของสัญญาเช่าโดยมิต้องบอกกล่าว หรือผู้เช่าปฏิเสธความรับผิดตามสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าทราบเรื่อง หรือได้รับแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ค้ำประกันไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าทราบ/ได้รับแจ้งเรื่องดังกล่าว โดยผู้ค้ำประกันจะต้องจัดทำ และนำส่งสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ให้แก่ผู้ให้เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ค้ำประกันเอง ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ 2. ให้สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง/ผู้เช่าปฏิเสธความรับผิด ("วันที่มีผลใช้บังคับ") 3. นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่เริ่มมีผลใช้บังคับ และตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้ค้ำประกันไม่สามารถบอกเลิก หรือสละความรับผิดตามสัญญาเช่าได้อีก 4. ให้มีการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทันทีในวันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ 5. ทันทีที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ ผู้ค้ำประกันจะเป็นผู้เช่าแทนผู้เช่าเดิม 6. กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ร้องขอให้ผู้ค้ำประกันทำสัญญาเช่าใหม่ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง ผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินตามคำขอของผู้ให้เช่าในจำนวนเท่ากับค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่มซึ่งจะต้องจ่ายตามสัญญาเช่า

<u>หมายเหตุ</u>

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	56,907,009
15/02/61 - 14/02/66**	£1,640,922	65,970,808
15/02/66 - 14/02/71	£1,902,278	76,478,234
15/02/71 - 14/02/76	£2,205,262	88,659,251
ห้อง Server 3		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£408,992	16,442,910
15/02/61 - 14/02/66**	£474,134	19,061,846
15/02/66 - 14/02/71	£549,651	22,097,894
15/02/71 - 14/02/76	£637,196	25,617,509

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ

* *อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 40.2035 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)*

** เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

2.5.4 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บีไอเอส จำกัด (ผู้เช่า)

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

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

ยิ่งกว่านั้นในปัจจุบันความต้องการในการจัดการข้อมูลนั้นถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ดี ภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าและหากบริษัท บีไอเอส จำกัด ไม่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการหาผู้เช่ารายใหม่หรือการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของทรัพย์สินนั้นสามารถทำได้ เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษ คือมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมเป็นมูลค่าจำนวนมาก ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นภาระของผู้เช่า ผู้เช่าจึงมักทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อความคุ้มค่าในการลงทุนทางธุรกิจ ดังนั้น ความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่านั้นจึงอยู่ในระดับที่ต่ำ

2.5.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คือ บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัท E3 Capital Partners Group จำกัด ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ของอาคารโกดัง/คลังสินค้า (ตามรายละเอียดในหัวข้อ 8.2 "ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์")

2.6 <u>การกู้ยืมเงิน</u>

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

2.6.1 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท เอพียูเค จำกัดจะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) นำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(4) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(5) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(6) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

(7) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือการออกตราสารหนี้

(8) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

2.6.2 เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

2.6.3 วัตถุประสงค์ของการก่อภาระผูกพัน

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

(2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.6.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับสถาบันการเงิน (รวมเรียกว่า "ผู้ให้กู้") ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และเป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย 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 373,801,610 บาท อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 41.0771 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. หุ้นทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด 2. ทรัพย์สินหลัก และ 3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	บริษัท เอพียูเค จำกัดจะต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ 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

ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด (ต่อ)	ค่าธรรมเนียมเท่ากับร้อยละ 1.25 ของมูลค่าประเมินทรัพย์สิน หรือราคาขายกรณีมีการจำหน่ายทรัพย์สิน
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายประเทศอังกฤษ โดยในกรณีที่เกิดข้อพิพาทคู่สัญญาได้ตกลงที่จะดำเนินการทางกฎหมายในศาลที่มีเขตอำนาจของประเทศอังกฤษ

2.6.6 มาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน

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

2.6.7 ขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นของการพิจารณากู้ยืมเงิน

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

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

และหากในกรณีที่มูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่ไม่ลดลงและระดับเงินกู้ยืมเป็นไปตามระดับตามที่สำนักงานประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกต่างๆ ก่อนที่จะครบกำหนดของสัญญาเงินกู้ฉบับเดิมประมาณ 6 เดือน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างราบรื่นและต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ โดยจะมีกระบวนการพิจารณาทางเลือกจากการติดต่อกับสถาบันการเงินที่มีสัญญาเงินกู้ยืมปัจจุบันเพื่อขอต่อสัญญาเงินกู้ หรือขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมทั้งเจรจาเงื่อนไขใน

สัญญาเงินกู้ ในขณะเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่ เพื่อขอเงื่อนไขการรีไฟแนนซ์เปรียบเทียบกัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นดังนี้

(1) การพิจารณาขยายสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินเดิม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายเดิมล่วงหน้าก่อนสัญญาเงินกู้จะครบกำหนดชำระประมาณ 6 เดือน โดยจะเจรจาขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ จากสถาบันการเงินรายเดิม

(2) การติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่ ก่อนสัญญาเงินกู้เดิมจะครบกำหนดชำระประมาณ 6 เดือน ตามขั้นตอนการจัดหาสถาบันการเงินรายใหม่

(3) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้วงเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ จากสถาบันการเงินรายเดิม และสถาบันการเงินรายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเปรียบเทียบข้อตกลงและเงื่อนไขของสถาบันการเงินที่เสนอมาเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยมีปัจจัยหลักที่นำมาพิจารณาเปรียบเทียบดังนี้

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

(4) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเลือกกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเจรจาต่อรองข้อตกลงและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินที่ได้รับการคัดเลือกให้ดีที่สุด แล้วนำเสนอต่อทรัสตีของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาและอนุมัติ

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผลการพิจารณาแก่สถาบันการเงินรายเดิมและรายใหม่ และดำเนินการจัดทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าวต่อไป ซึ่งระยะเวลาที่จะแจ้งล่วงหน้าจะคืนเงินกู้หรือจะกู้แบบหมุนเวียนกับสถาบันการเงินเดิม ก่อนที่สัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุด ประมาณ 3 เดือน และเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เป็นไปอย่างราบรื่น

(6) หากการเจรจากับสถาบันทางการเงินทั้งรายเก่าและรายใหม่ไม่ได้ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์หรือมีแนวโน้มจะไม่ได้ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อมาชำระคืนเงินกู้เดิม ทั้งนี้กองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อ 4.2.2 "ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน"

2.6.8 ประโยชน์จากการกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการกู้ยืมเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมนั้นอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าต้นทุนในส่วนของผู้ลงทุน ซึ่งการกู้ยืมนั้นจะส่งผลทำให้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของผู้ลงทุนต่ำลง ดังนั้น การมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์จากผลตอบแทนที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนั้น หากกองทรัสต์ยังมีวงเงินกู้ยืมเหลือสำหรับใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต จะสามารถช่วยให้กองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

2.6.9 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

<u>ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสตี กับ ผู้ให้กู้ยืมเงิน</u>

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวโยงกับทรัสตีและกองทรัสต์

<u>เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี</u>

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวโยงกับทรัสตีและกองทรัสต์

<u>ความเห็นของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน</u>

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมเงินเป็นไปตามการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อโครงสร้างการลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.10 สถานะของการกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวม
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	370,441,154
	370,441,154

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรป

ยุโรปยังคงติดอยู่กับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยที่ยังคงมีรายงานผู้ติดเชื้อรายใหม่เกิดขึ้นเป็นระยะ ประกอบกับการตรวจพบเชื้อไวรัสที่เริ่มมีการกลายพันธุ์ ทำให้ในหลายประเทศยังคงต้องใช้มาตรการควบคุมอย่างเข้มข้น อย่างไรก็ดี การเริ่มโครงการฉีดวัคซีนทำให้ในภาพรวมเริ่มมองเห็นโอกาสที่จะปรับฟื้นตัว

รายงานคาดการณ์ระบุตัวเลขการเติบโตของเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศใช้เงินสกุลยูโรอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 3.8 สำหรับปี 2564 และ 2565 โดยคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรปจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.7 ในปี 2564 และร้อยละ 3.9 ในปี 2565 และหลังจากที่เริ่มมีการฟื้นตัวที่ดีในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2563 นั้น การแพร่ระบาดรอบสองทำให้ธุรกิจต่าง ๆ ต้องหยุดชะงักอีกครั้งในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 และคาดว่ามาตรการควบคุมจะยังคงถูกบังคับใช้ต่อเนื่องมาในไตรมาสแรกของปี 2564 ทั้งนี้ ในมุมมองภาพรวมคาดว่าสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม รวมทั้งสภาวะเศรษฐกิจโลกน่าจะค่อย ๆ ปรับฟื้นตัวหลังจากที่วัคซีนได้ถูกกระจายไปใช้มากขึ้น รวมถึงมาตรการควบคุมพื้นที่ต่าง ๆ ได้รับการผ่อนคลายลง

ทั้งหมดนี้ยังคงมีความไม่แน่นอน ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการใช้วัคซีนในการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค รวมถึงการวิวัฒนาการต่อไปของเชื้อไวรัสในอนาคต หากวัคซีนมีประสิทธิภาพที่ดี จะช่วยให้มาตรการต่าง ๆ ได้รับการผ่อนคลายเร็วขึ้น นั่นหมายถึงการฟื้นตัวของธุรกิจและเศรษฐกิจที่จะเร็วขึ้นตามไปด้วย ในทางตรงกันข้าม หากเชื้อไวรัสมีการวิวัฒนาการที่เร็วและรุนแรง วัคซีนอาจไม่สามารถช่วยควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจส่งผลให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจล่าช้าออกไปได้ นอกจากนั้น ยังมีผลกระทบอื่น ๆ ที่จะเป็นร่องรอยจากผลกระทบของวิกฤติการณ์ในครั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็น ธุรกิจต่าง ๆ ที่ได้รับผลกระทบและต้องปิดกิจการ รวมถึงจำนวนคนว่างงานที่เกิดขึ้น ตัวแปรเหล่านี้อาจเป็นประเด็นสำคัญที่ต้องได้รับการแก้ไขเช่นเดียวกัน

(European Commision : Winter 2020 Economic Forecast)

3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร

ในระหว่างไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ตัวเลข GDP ของสหราชอาณาจักรลดลงกว่าร้อยละ 20 ซึ่งเป็นอัตรากว่าสองเท่าเมื่อเปรียบเทียบกับเยอรมัน และอัตราดังกล่าวยังเป็นอัตราที่มากกว่าทั้งอิตาลีและฝรั่งเศสพอสมควร อย่างไรก็ดี ในระยะสั้นหลังจากที่มีการผ่อนคลายมาตรการการควบคุมการระบาดรอบแรกนั้น สหราชอาณาจักรมีการฟื้นตัวที่แข็งแกร่งกว่าคาดการณ์ โดยในช่วงไตรมาสที่ 2 ถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 เศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรปรับฟื้นตัวกว่าร้อยละ 15 ของ GDP โดยภาคการค้าปลีกเป็นส่วนหนึ่งในการสนับสนุนการใช้จ่ายและการฟื้นตัวนี้ แม้ว่ารูปแบบในการใช้จ่ายของผู้บริโภคจะเปลี่ยนแปลงไป โดยเปลี่ยนมาเป็นรูปแบบออนไลน์เพิ่มมากขึ้น

อย่างไรก็ดี ยังคงมีการคาดการณ์ว่าธนาคารกลางจะยังคงไม่มีมาตรการการปรับอัตราดอกเบี้ยระยะสั้นเพิ่มขึ้น ไปจนถึงปี 2566 เนื่องจากยังคงมีแรงกดดันจากอัตราว่างงานที่ปรับสูงขึ้น โดยภาพรวมเศรษฐกิจระยะสั้นจึงยังถูกมองเป็นขาลง

การชะลอตัวของเศรษฐกิจในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2564 จะยังคงมีอยู่แต่อาจจะเบาบางกว่าในช่วงเริ่มต้นของสถานการณ์แพร่ระบาด เนื่องจากมีความคาดหวังที่จะคลี่คลายมากขึ้นจากการเริ่มมีวัคซีน อีกทั้ง ความกังวลในการหยุดชะงักของธุรกิจจากการแยกตัวออกจากสหภาพยุโรปนั้นลดลงจากการที่ทางสหราชอาณาจักรสามารถที่จะเริ่มมีข้อสรุปในการเจรจากับทางกลุ่มประเทศยุโรปได้ จากปัจจัยดังกล่าว จึงมีการคาดการณ์ว่าอัตราการเติบโตของ GDP ในปี 2564 นั้นอาจจะอยู่ในระดับ

ร้อยละ 4.2 และนโยบายในการเข้าเยียวยาจากทางภาครัฐต่อบุคคลว่างงานนั้น อาจเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่จะช่วยพยุงสภาวะเศรษฐกิจ เนื่องจากมีการคาดการณ์ว่าตัวเลขผู้ว่างงานจะยังคงเพิ่มสูงขึ้น และอาจไปถึงระดับร้อยละ 6.3

ไม่ว่าอย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าสถานการณ์ในภาพรวมจะยังคงทรงตัวและฟื้นตัวอย่างช้า ๆ และคาดว่าจะยังคงต้องอยู่ร่วมกับมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มข้น รวมถึงการรักษาระยะห่างทางสังคม (social distancing) กันต่อไปอีกระยะหนึ่ง

(KPMG : UK Economic Outlook, January 2021; CBRE : UK Real Estate Market Outlook, First Edition, December 2020)

3.3 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักร

ปัจจัยระยะสั้นที่จะยังคงมีผลกระทบต่อสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักรในปี 2564 ยังคงเกี่ยวกับสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 โดยในแต่ละประเภททรัพย์สินนั้นมีผลกระทบที่แตกต่างกันไป ส่วนใหญ่จะได้รับผลกระทบเรื่องการลดอัตราค่าเช่า หรือราคาซื้อขาย ซึ่งส่งผลต่อรายได้ที่ลดลงในช่วงสภาวะเศรษฐกิจที่กำลังชะลอตัว ประกอบกับความไม่แน่นอนที่ยังคงมีต่อเนื่อง อย่างไรก็ดี อสังหาริมทรัพย์บางประเภทไม่ได้รับผลกระทบมากนัก หรือยังสามารถแสดงให้เห็นถึงการเติบโต

อาคารสำนักงาน—แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาบรรดาบริษัทกว่าครึ่งมีการปรับเพิ่มนโยบายในการทำงานจากนอกสถานที่ ทำให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานในอนาคตอาจลดลง แต่การเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างดังกล่าวไม่ใช่เรื่องใหม่ เพราะบริษัทต่าง ๆ ล้วนมีการปรับเปลี่ยนแนวทางการทำงานมาก่อนหน้า ดังจะเห็นได้จากสถิติของสัดส่วนพื้นที่สำนักงานต่อจำนวนพนักงานที่ลดลง และการใช้นโยบายการทำงานที่ยืดหยุ่นซึ่งสหราชอาณาจักรได้เริ่มมาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว ข้อมูลสถิติแสดงให้เห็นว่าพนักงานที่พำนักอยู่ในสหราชอาณาจักรมีการ 'ทำงานจากบ้าน' (work from home) ถึงกว่าร้อยละ 22 นับเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยของกลุ่มประเทศยุโรปถึงสองเท่า อย่างไรก็ดี ผลกระทบต่ออุปสงค์ของอาคารสำนักงานยังคงไม่ชัดเจน อัตราการเช่าใช้พื้นที่ใหม่ในปี 2564 ยังคงถูกคาดการณ์ว่าจะต่ำกว่าแนวโน้มที่ผ่านมา ในขณะที่สำนักงานสำหรับกิจการบางประเภทเช่น วิทยาศาสตร์ชีวภาพ จะยังคงความโดดเด่น

ห้างสรรพสินค้าและภาคค้าปลีก—แม้ว่ากิจการค้าปลีกในบางรูปแบบจะแสดงให้เห็นถึงความยืดหยุ่นและสามารถปรับตัวได้ในช่วงวิกฤติ เช่น ซุปเปอร์มาร์เก็ต และคลังหรือแหล่งรวมสินค้าค้าปลีก แต่ในภาพรวมยังคงได้รับผลกระทบและต้องพิจารณาถึงการปรับกลยุทธในอนาคตอย่างหนัก มีความเป็นไปได้ว่าหลายแห่งอาจจะต้องคำนึงถึงการปรับรูปแบบการใช้งานที่มีลักษณะผสม หรือ Mixed-use มากขึ้น

ภาคขนส่งและโลจิสติกส์—อสังหาริมทรัพย์ภาคโลจิสติกส์ได้รับแรงหนุนเพิ่มเติมจากการระบาดระลอกสองที่เสริมให้คนมุ่งเน้นการทำธุรกรรมและซื้อของออนไลน์มากขึ้น ด้วยอุปสงค์ที่มากในขณะที่อุปทานยังคงน้อย ทำให้มีมุมมองคาดการณ์ถึงอัตราค่าเช่าที่อาจปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ตามเขตปริมณฑล และมีการคาดการณ์ว่าในปี 2564 นี้ ผู้ประกอบธุรกิจต่าง ๆ จะมีการวางแผนการจัดการสต็อกสินค้าเพื่อให้มีความเพียงพอ และยืดหยุ่นต่อสถานการณ์วิกฤติต่าง ๆ มากขึ้น ทำให้ภาคขนส่งกระจายสินค้านี้จะมีบทบาทสำคัญ และความต้องการคลังสินค้าใหม่ ๆ ในสหราชอาณาจักรจะเพิ่มขึ้น

ที่พักอาศัย—อสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัยนั้นมีผลประกอบการที่ดีอย่างน่าประหลาดใจในช่วงวิกฤติการณ์แพร่ระบาดที่ผ่านมา โดยเห็นได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าที่ยังคงรักษาระดับไว้ได้ และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นจนสร้างสถิติใหม่ในไม่กี่ปีในอนาคตอันใกล้นี้ ทั้งนี้ สภาวะดังกล่าวอาจได้รับอานิสงส์บางส่วนจากนโยบายสนับสนุนระหว่างปี และยังคงต้องเฝ้าระวังอัตราการว่างงานที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงต่อภาคอุตสาหกรรมได้

โรงแรมและการท่องเที่ยว—ในปี 2563 ที่ผ่านมา อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างหนักเช่นเดียวกันกับห้างสรรพสินค้า โดยการวิเคราะห์ในภาพใหญ่มีมุมมองว่า แม้ว่าวิกฤติการณ์การระบาดของไวรัสนี้จะผ่านไป ภาคอุตสาหกรรมนี้จะต้องการนวัตกรรมหรือการคิดค้นแนวทางในการประกอบกิจการในรูปแบบใหม่ ๆ เพิ่มมากขึ้นเพื่อเตรียมพร้อมที่จะรองรับต่อสถานการณ์ความไม่แน่นอน สถานการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ล่วงหน้า รวมถึงการเปลี่ยนแปลงปัจจัยทางธุรกิจแบบฉับพลัน ในปี 2564 อาจเห็นการระดมทุนหรือการเข้าซื้อกิจการเพิ่มขึ้น เพื่อแก้ไขปัญหาและทำให้ธุรกิจดำเนินต่อไปได้

(CBRE : UK Real Estate Market Outlook, First Edition, December 2020)

3.4 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า

โดยภาพรวม ธุรกิจไม่ว่าจะเป็นประเภทใด การใช้ข้อมูลนั้นมีความสำคัญและมีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ความจำเป็นในการเข้าถึงและความต้องการพื้นที่จัดเก็บข้อมูลสูงขึ้นตามไปด้วย นอกเหนือไปจากนั้น การกำหนดนโยบายหรือกฎหมายในการควบคุมการใช้ข้อมูลจากภาครัฐ ทั้งในกลุ่มประเทศยูโร รวมถึงสหรัฐอเมริกา ซึ่งวางมาตรฐานในการป้องกันการจัดเก็บและการใช้ข้อมูลของบริษัทต่าง ๆ ทำให้ความต้องการในการใช้ Data Centre ยังคงเติบโตและเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

กรุงลอนดอนยังคงเป็นตลาด Data Centre ที่ใหญ่ที่สุดในกลุ่ม EMEA (Europe, Middle East, and Africa) ไม่ว่าจะนับจากขนาดพื้นที่หรือกำลังไฟฟ้าที่ถูกใช้งาน ซึ่งมีแรงขับจากการที่กรุงลอนดอนเป็นศูนย์รวมของสำนักงานใหญ่ของกลุ่มบริษัทระดับโลกต่าง ๆ รวมถึงกลุ่มบริษัทภาคการเงิน และกรุงลอนดอนยังคงเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดในกลุ่ม FLAP (Frankfurt, London, Amsterdam, and Paris) ด้วยส่วนแบ่งตลาดที่ประมาณร้อยละ 19 โดยอัมสเตอร์ดัมอยู่ในอันดับสอง ตามมาด้วยแฟรงก์เฟิร์ต และปารีส ในช่วงเวลาของวิกฤติการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ในปี 2563 ที่ผ่านมา การลงทุน การใช้พื้นที่และการพัฒนาพื้นที่ Data Centre นั้นไม่ได้รับผลกระทบ เนื่องจากความต้องการพื้นที่และระบบเพื่อรองรับการใช้ข้อมูล การใช้อินเตอร์เน็ต และการทำงานจากบ้านนั้นเพิ่มมากขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว ข้อมูลสถิติระบุว่าในช่วงการแพร่ระบาด COVID-19 นั้น อัตราการใช้อินเตอร์เน็ตปรับเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 25-30 ทั่วโลก ส่งผลให้การเข้าใช้พื้นที่ใหม่ของ Data Centre ในปี 2563 ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

อีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการใช้ Data Centre คือการเติบโตของการให้บริการ Cloud ซึ่งผู้ให้บริการ Cloud นั้นจำเป็นต้องมีศูนย์รองรับเพื่อเป็นโครงข่ายในการให้บริการลูกค้าทั้งการเก็บข้อมูล และการประมวลผลที่รวดเร็วและต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทผู้ให้บริการ Cloud และบริษัทไอทีระดับโลกเช่น Microsoft, Google, และ Amazon มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วเพื่อสอดรับกับความต้องการใช้งานที่มีมากขึ้น ทำให้มีการขยายทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาพื้นที่เอง และการเข้าลงทุนใน Data Centre ที่พร้อมใช้งาน ด้วยแนวโน้มและการเติบโตลักษณะนี้ ทำให้มีการคาดการณ์ว่าความต้องการในการใช้งานทางด้านไอทีนั้น จะยังคงไม่มีแนวโน้มลดลงอย่างมีนัยสำคัญในรอบทศวรรษนี้

(Cushman & Wakefield : Valuation Report 2020; JLL : Capital Market Research, August 2020)

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ปล่อยเช่าเหมาพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว คือ บริษัท บีไอเอส จำกัด จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์มาจากผู้เช่ารายเดียว กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว หากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท E3 Ops (UK) จำกัด 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 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือประมาณ 12 ปี 2 เดือน) โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) (ครั้งเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่มีผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิ์บอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาค่าเช่าใหม่กับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจลดลง และทำให้กองทรัสต์อาจได้รับค่าเช่า ไม่เป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

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

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

4.1.3 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจที่กองทรัสต์ดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อันอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือ ลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโกดัง/คลังสินค้า ที่ดำเนินธุรกิจโดยการปล่อยเช่าพื้นที่ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะกับลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) โดยตั้งอยู่ ในนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมขนาดเบาและพาณิชย์ และเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง ทำเลที่ตั้งดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและพาณิชย์เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางกรุงลอนดอน การเดินทางมายังศูนย์ข้อมูลสะดวกและรวดเร็ว อีกทั้งที่ตั้งของทรัพย์สินนี้ยังอยู่ในบริเวณที่มีระบบ

ป้องกันน้ำท่วมและอยู่เหนือ 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 กอปรกับทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่อยู่ในโซนอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม รวมถึงการมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า และแม้ว่าจะมีกำหนดเงื่อนไขที่ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้ครั้งเดียว (เดือนกุมภาพันธ์ 2566) โดยต้องบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน แต่การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว ซึ่งปัจจัยดังกล่าว จะช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผลประโยชน์ได้ในระดับหนึ่ง จากการที่กองทรัสต์จะมีระยะเวลาหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยทรัพย์สินที่มีสภาพพร้อมในการปล่อยเช่า นอกจากนี้ ในอนาคตกองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.2.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญ คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินต่างประเทศ โดยมียอดเงินกู้จำนวน 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และการลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมและก่อภาระผูกพันได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากในปีที่ครบกำหนดสัญญาเงินกู้ มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งอาจเกิดจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลง ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากระดับของการกู้ยืมที่อาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งทำให้ระดับการกู้ยืมครั้งถัดไปของการต่ออายุสัญญาเงินกู้เดิมหรือทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ต่ำกว่าสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยง

ดังกล่าวและได้มีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและมูลค่าการประเมินทรัพย์สินในแต่ละครั้ง โดยจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน เพื่อพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระดับความสามารถของการกู้ยืมเงินก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน หากเห็นว่ามูลค่าประเมินลดลงและทำให้ระดับการกู้ยืมเงินอาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับสถาบันการเงินเดิมหรือสถาบันการเงินใหม่ เพื่อดำเนินการปรับระดับเงินกู้ให้เป็นไปตามที่ประกาศกำหนด และดำเนินการเตรียมจ่ายชำระเงินต้นของเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด โดยนำเงินมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และหากกองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืม

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

เมื่อครบกำหนดสัญญาเงินกู้ กองทรัสต์มีภาระในการจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาทางเลือกด้วยการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การต่อสัญญาเงินกู้ (Revolving) การรีไฟแนนซ์ (การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกต่างๆ ก่อนที่จะครบกำหนดของสัญญาเงินกู้ฉบับเดิมไม่น้อยกว่า 6 เดือน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างราบรื่นและต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ โดยจะมีกระบวนการพิจารณาทางเลือกจากการติดต่อกับสถาบันการเงินที่มีสัญญาเงินกู้ยืมปัจจุบันเพื่อขอต่อสัญญาเงินกู้ หรือขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมทั้งเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ในขณะเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่ เพื่อขอเงื่อนไขการรีไฟแนนซ์เปรียบเทียบกัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถ refinancing ได้ อันเนื่องจากไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาทำการจัดอันดับเครดิตของกองทรัสต์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือพิจารณาหานักลงทุนที่สนใจในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เหมาะสมต่อไป

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

4.2.3 ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี สำหรับการซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษารายปีโดยทั่วไปมักจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มิใช่การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ทั้งภายในและภายนอกอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น หากจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสมอยู่สม่ำเสมอ เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากใช้งบประมาณที่ไม่สูงนัก

ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์ โดยในระหว่างปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบข้อมูลสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว เห็นว่า สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินไม่มีความจำเป็นที่จะได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ เนื่องจากสภาพทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี ทันสมัย มีการปรับปรุงระบบและอุปกรณ์เพื่อความพร้อมในการให้บริการในมาตรฐานระดับ Tier III อีกทั้งมีการเปลี่ยนอุปกรณ์ต่าง ๆ ตามรอบอายุการใช้งานอย่างต่อเนื่อง

4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่คุ้มผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งปัจจุบันได้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งมีทรัสตี และผู้ให้กู้ เป็นผู้รับผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) การประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Loss of Rent) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Property Owners Liability) เฉพาะในส่วนความเสียหาย

ต่อทรัพย์สินอันเกิดจากทรัพย์สินทั้งหมดที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอพียูเค จำกัด รวมถึงการประกันความรับผิดของนายจ้างต่อลูกจ้าง (Employer's Liability)

อย่างไรก็ตาม อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ปัจจุบันมีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยครอบคลุมกับต้นทุนการก่อสร้างทดแทนทรัพย์สินในกรณีที่เกิดความเสียหาย โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาประเมินวิธีต้นทุนทดแทนของผู้ประเมินและมูลค่าทุนประกันที่จัดทำในอดีต ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการทำประกันภัยตามทุนประกันภัยดังกล่าวรวมถึงการประกันภัยบุคคลภายนอกได้มีมูลค่าเพียงพอและเหมาะสมแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้การจัดหาประกันภัยเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์

4.2.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

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

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนรายได้จากเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสภาวการณ์ในขณะนั้น

โดยมีฝ่ายตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นที่ปรึกษาและช่วยบริหารจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้ที่จะนำกลับเข้ากองทรัสต์ในสัดส่วนที่เหมาะสมตามแต่กรณี เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งแม้ว่านโยบายป้องกันความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับรายได้จากเงินปันผลได้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่ครอบคลุมถึงเงินลงทุน รวมทั้งแนวทางสรุปของ Brexit ยังไม่มีความชัดเจน จึงยังคงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคงเหลืออยู่ อย่างไรก็ดี นโยบายการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของกองทรัสต์ จะขึ้นอยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

4.3 <u>ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</u>

4.3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม ทั้งนี้ ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

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

4.3.2 กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

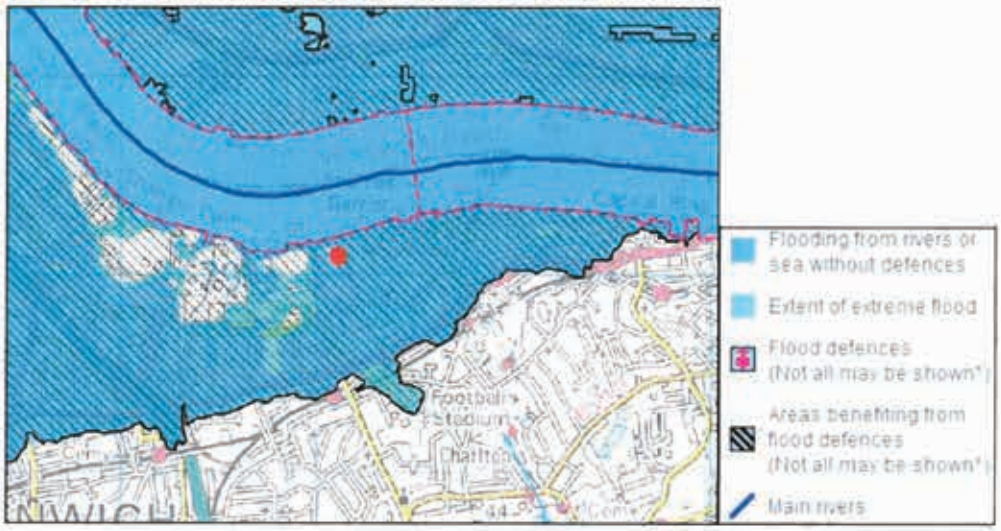
- อัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในต่างประเทศ
- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าเช่าพื้นที่ ที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุนและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

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

4.3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ซึ่งการเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างประเมินค่าไม่ได้

แผนภาพแสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแนวน้ำ



หมายเหตุ: ภาพอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย Cushman&Wakefield

จากภาพด้านบน แม้ทรัพย์สินจะตั้งอยู่ใกล้กับแม่น้ำ Thames และบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวถูกกำหนดเป็น "พื้นที่น้ำท่วมกรณีที่มีภัยพิบัติร้ายแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้" (ซึ่งหมายถึง พื้นที่ประเภทที่มีโอกาสหรือความเป็นไปได้ในการเกิดอุทกภัย แต่อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ เนื่องจากได้รับประโยชน์จากระบบป้องกันอุทกภัย) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากอุทกภัย แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินได้รับการดูแลและบริหารจัดการจากภาครัฐ โดยมีที่กั้นป้องกันพายุ (Storm Surge) และตั้งแต่ทรัพย์สินนี้ได้รับการปรับปรุงเป็นศูนย์ข้อมูล ในปี พ.ศ. 2551 บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เคยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์เกิดอุทกภัย อย่างไรก็ตาม ก็มิได้เป็นการรับรองว่าเหตุการณ์อุทกภัยจะไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคต ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะควบคุมให้มีการทำประกันภัยในทุน

ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ สำหรับทรัพย์สิน ได้แก่ ประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) อย่างเหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ตลอดเวลา

4.3.4 ความเสี่ยงด้านภาษี

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

แผนภาพการดำเนินงานและผลประโยชน์ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ แสดงได้ดังนี้

ประเทศอังกฤษ

รายได้ค่าเช่าหลังหักค่าใช้จ่ายและภาษี	ส่งรายได้ให้บริษัทที่ประเทศเกิร์นซีย์

ไม่มีภาษี **ได้รับผลประโยชน์ทางภาษี** ตามกฎหมายของประเทศเกิร์นซีย์

ประเทศเกิร์นซีย์

รายได้จากการเช่า	ได้รับจากทรัพย์สินที่ประเทศอังกฤษ
ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
รายได้ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	
ดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยให้ธนาคาร
กำไรสุทธิ	เงินปันผลกลับกองทรัสต์ประเทศไทย

ไม่มีภาษี **ได้รับผลประโยชน์ทางภาษี** ตามพระราชกฤษฎีกา ตามความในประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 533 พ.ศ.2555

ประเทศไทย

รายได้เงินปันผล	รับเงินปันผลจากบริษัทประเทศเกิร์นซีย์
ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์	ค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทรัสต์
กำไรสุทธิของกองทรัสต์	จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากแผนภาพข้างต้น แสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินงานของ บริษัท เอพียูเค จำกัด จะได้รับผลประโยชน์ทางภาษี ระหว่างประเทศอังกฤษและประเทศเกิร์นซีย์ ประเทศเกิร์นซีย์และประเทศไทย แต่อาจมีค่าธรรมเนียมการโอนเงินและค่าธรรมเนียมอื่นๆ (ถ้ามี) จากการทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงิน ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นค่าธรรมเนียมปกติของการทำธุรกรรมการโอนเงิน ทั้งนี้ ตามกฎหมายประเทศเกิร์นซีย์นั้นไม่มีข้อจำกัดในการนำเงินออกนอก

ประเทศ อย่างไรก็ตาม เมื่อกองทรัสต์จ่ายผลตอบแทนให้แก่นักลงทุน ยังคงมีภาระภาษีตามกฎหมายประเทศไทย

อนึ่ง ในอนาคตกองทรัสต์อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการดำเนินงาน ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.3.5 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่

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

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่า

อสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในขาลงอย่างกระทันหัน

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไปผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่นักลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

4.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

4.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

4.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่แตกต่างจากราคาเสนอขายในครั้งนี้อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่นักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์กับผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดหลักทรัพย์
- มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งหลักทรัพย์ที่มิได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างจำนวนผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 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 Accouting Standard) ในการบันทึกบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า มาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่าง

ประเทศ เป็นหลักการสากลสำหรับแนวทางของการทำบัญชีและการรายงานทางการเงินของบริษัทต่างประเทศ และกองทรัสต์ได้ใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับรายงานทางการเงินและการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ โดยการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้นมาถือปฏิบัติในปัจจุบันนั้นไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์และบริษัทย่อยที่เป็นสาระสำคัญ ยกเว้นการไม่แสดงข้อมูลทางการเงิน เช่น อัตราส่วนทางการเงิน ตามรูปแบบที่เดิมกำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

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

4.4.6 ความเสี่ยงจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

ภายใต้การดำเนินธุรกิจของบริษัท เอพียูเค 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 ความเสี่ยงของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือแนวคำ

พิพากษาที่จะกระทบนิติกรรมสัญญาที่เป็นไปตามหลักการทั่วไปจึงเป็นไปได้น้อย

สำหรับนิติกรรมสัญญาทั้งสามกลุ่มข้างต้นเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและบุคคลซึ่งอยู่ในประเทศอังกฤษ คู่สัญญาจึงเลือกใช้กฎหมายอังกฤษบังคับกับสัญญาดังกล่าว ดังนั้น กฎหมายที่ใช้ในแต่ละสัญญาจึงสามารถใช้บังคับต่อคู่สัญญาและทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ