

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล

(MFC Industrial Real Estate Investment Trust)

สารบัญ

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

| | | |
|-----------|---|----|
| 8.3 | ทรัสต์ | 68 |
| 8.4 | คณะกรรมการลงทุน | 73 |
| 8.5 | ชื่อและข้อมูลการติดต่อ | 74 |
| 9. | การกำกับดูแลกองทรัสต์ | 74 |
| 9.1 | นโยบายการกำกับดูแลกิจการ | 74 |
| 9.2 | คณะกรรมการชุดย่อย | 76 |
| 9.3 | การประชุมคณะกรรมการ | 76 |
| 9.4 | การกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยทางอ้อม | 76 |
| 9.5 | การดูแลเรื่องการให้ข้อมูลภายใน | 76 |
| 9.6 | กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์ | 77 |
| 9.7 | ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 77 |
| 9.8 | คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ | 81 |
| 9.9 | การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น | 81 |
| 9.10 | การจัดประชุมผู้ถือหุ้น | 82 |
| 9.11 | การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด | 82 |
| 9.12 | คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี | 83 |
| 9.13 | การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ | 83 |
| 10. | ความรับผิดชอบต่อสังคม | 83 |
| 11. | การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง | 83 |
| 12. | การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | 86 |
| 12.1 | รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ | 86 |
| 12.2 | รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ | 86 |
| 12.3 | กลไกหรือมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | 87 |
| ส่วนที่ 4 | ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน | 89 |
| 13. | ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | 89 |
| 14. | การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ | 94 |
| 15. | ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ | 95 |
| ส่วนที่ 5 | การรับรองความถูกต้องของข้อมูล | 96 |