

## ส่วนที่ 2

### ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอคอลมันน์ ทาวเวอร์ ชั้น G และชั้น 21 - 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 เลขทะเบียนบริษัท 0107536001371 Home page : www.mfcfund.com โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100 ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งแล้ว โดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (MFC Industrial Real Estate Investment Trust : MIT) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้วไปลงทุนในบริษัทที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนครั้งแรก โดยกองทรัสต์จะลงทุนผ่านการถือหุ้น 100% ในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ในทรัพย์สินหลัก (อนึ่ง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเป็นจำนวนเงินประมาณ 525 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านดอลลาร์ริงกิตอังกฤษ ซึ่งไม่เกินสัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย (โปรดดูรายละเอียดการกู้ยืมเงินในหัวข้อ 2.6 “การกู้ยืมเงิน”) และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนดังกล่าว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 “ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน”) เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักดังกล่าว และจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักด้วยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าในนามของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์ได้ลงทุนถือหุ้นไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียลมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ และความเสี่ยงที่ในปัจจุบันผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ในปัจจุบันนั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือ

เหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้ตรวจสอบและสอบสวน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียดตามมาตรฐานวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่มีความเสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง หรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในเอกสารนี้

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมิน ราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ มูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้นกว่าราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

## 1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 1.1.1 ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว คือ บริษัท บีไอเอส จำกัด จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์มาจากผู้เช่ารายเดียว กองทรัสต์จึงเกิดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว หากผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินของผู้เช่า จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ถึงแม้กองทรัสต์จะมีผู้เช่าเพียงรายเดียว แต่ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าคือ ผู้ให้บริการจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการของผู้เช่าจะมีความหลากหลายในด้านธุรกิจ และมีจำนวนมากราย (รายละเอียดระบุในส่วนที่ 2 หัวข้อ 4.1.2 “ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บีไอเอส จำกัด) (ผู้เช่า)” จึงถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ของผู้เช่า และเปรียบเสมือนกองทรัสต์ได้มีการกระจายความเสี่ยงลูกค้าผ่านผู้เช่าอีกทอดหนึ่ง ทั้งนี้ ในระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้เช่ามีประวัติการชำระค่าเช่าที่ดี ไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่าและชำระค่าเช่าครบตามจำนวนทุกครั้งนับแต่ทำสัญญา

เช่า นอกจากนี้การชำระค่าเช่าของผู้เช่าเป็นการชำระค่าเช่ารายไตรมาสโดยชำระต้นงวด ดังนั้น ใน 1 ปี ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเพียงสี่ (4) ครั้ง และจะชำระก่อนที่จะใช้ทรัพย์สิน ทำให้กองทรัสต์ลดความเสี่ยงและควมดีในการผิदनคการชำระค่าเช่า ยิ่งไปกว่านั้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่ายังได้ตกลงทำประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Rental Loss Insurance) โดยมีมูลค่าประกันภัยเท่ากับ 3 ปี ของค่าเช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวอีกด้วย

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ชำนาญและเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ (รายละเอียดบริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด ระบุในส่วนที่ 2 หัวข้อ 4.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) มาบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ ซึ่งการบริหารจัดการได้ครอบคลุมไปถึงระบบการจดทะเบียนและติดตามค่าเช่า ให้กับกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าอีกด้วย ซึ่งผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นในศักยภาพการทำงาน ณ ปัจจุบันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่าจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าดังกล่าว รวมถึงการทำประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Rental Loss Insurance) พร้อมทั้งความชำนาญและเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะสามารถลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียวและความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ในระดับหนึ่ง

#### 1.1.2 ความเสี่ยงในการยกเลิกและไม่ต่อสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกได้มีสัญญาเช่าระยะยาวถึง 25 ปี (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 17 ปี 6 เดือน) โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) (ครั้งเดียว) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งในปีดังกล่าวค่าเช่าจะปรับขึ้นเป็นจำนวน 2.45 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษตามสัญญาเช่า ทำให้กองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาเช่าใหม่กับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจลดลง และอาจเท่ากับอัตราตลาดตามที่ ผู้ประเมิน บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้สมมติฐานไว้ซึ่งเท่ากับ 1.82 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และทำให้กองทรัสต์อาจได้รับค่าเช่าไม่เกินไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (โดยรายละเอียดจะอยู่ในหัวข้อ 2.4.1 “ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน”)

อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานตามปกติของธุรกิจศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษคือ มีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งที่เป็นอุปกรณ์หลักและส่วนควบ รวมการลงทุนทั้งหมดดังกล่าวและในทรัพย์สินอื่นที่จะปรับปรุงเพิ่มเติมถือเป็นมูลค่าสูงมากเพื่อใช้เป็นศูนย์ข้อมูลที่รองรับกับความต้องการของลูกค้าหลากหลายธุรกิจ ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมาเป็นภาระค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและไม่มีการต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าจะสามารถเคลื่อนย้ายอุปกรณ์ออกได้เฉพาะใน ส่วนที่เป็นอุปกรณ์ที่ไม่ติดตรึงกับอาคารเท่านั้น ส่วนงานพัฒนาพื้นที่ อุปกรณ์ที่ติดตรึงแน่น และงานระบบเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ดังนั้น จากการใช้เงินลงทุนจำนวนมากดังกล่าวของผู้เช่า ผู้เช่าจึงมักทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อที่จะเป็นการได้รับความมั่นใจในฝั่งผู้เช่าเองว่าจะสามารถใช้ทรัพย์สิน ในระยะเวลาที่ยาวนานเพียงพอกับที่ผู้เช่าลงทุนไป และไม่ย้ายสถานที่ประกอบกรบอยครั้งเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าว ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า ด้วยลักษณะธุรกิจศูนย์ข้อมูลที่ต้องดำเนินงานด้วยการให้บริการอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา การที่จะเปลี่ยนทำเลที่ตั้งของศูนย์ข้อมูล จะต้องมีการวางแผนอย่างรัดกุมและมีศูนย์สำรองล่วงหน้าที่ดี และต้องมั่นใจได้ว่าการย้ายสถานที่ จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายกับข้อมูลที่มีผู้เก็บสำรองไว้กับศูนย์ข้อมูล ปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อการเป็นศูนย์ข้อมูลที่สูง ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะ ยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่าขึ้นอยู่กับระดับที่ต่ำ

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นในแนวทางเดียวกันว่าจากปัจจัยเรื่องการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลซึ่งมีข้อจำกัดเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ โดยตัวอย่างมูลค่าการตกแต่งใหม่จากรายงานของผู้ประเมินของบริษัท ไจนด์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) มูลค่าการตกแต่งใหม่เพื่อเป็นศูนย์ข้อมูลระดับ 3 อยู่ที่ 1,160 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษต่อตารางฟุตของพื้นที่ด้านเทคนิคสุทธิ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนซึ่งมีพื้นที่ทางเทคนิคสุทธิเท่ากับ 14,445 ตารางฟุต มูลค่าการตกแต่งใหม่จะมีมูลค่าประมาณ 16.76 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนการโยกย้ายที่อยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่ง เพื่อให้การดำเนินการไม่หยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นปัจจัยที่ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่าทำให้ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

### 1.1.3 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจกองทรัสต์

ความเสี่ยงประเภทหนึ่งที่กองทรัสต์จะต้องประสบเมื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สิน คือ ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจที่กองทรัสต์ดำเนินการกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อื่นอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าว

อาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่ กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโกดัง/คลังสินค้า ที่ดำเนินธุรกิจโดยการปล่อยเช่าพื้นที่ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะสมกับ ลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมขนาดเบาและพาณิชย์ และเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมหลาย แห่ง ทำเลที่ตั้งดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและพาณิชย์เนื่องจากตั้งอยู่ ใกล้ศูนย์กลางกรุงลอนดอน การเดินทางมายังศูนย์ข้อมูลสะดวกและรวดเร็ว อีกทั้งที่ตั้งของทรัพย์สิน นี้ยังอยู่ในบริเวณที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมและอยู่เหนือ Thames Barrier ซึ่งสามารถป้องกัน Storm Surge ได้ โดยตั้งแต่ทรัพย์สินได้รับการปรับปรุงเป็นศูนย์ข้อมูล ในปี พ.ศ. 2551 ทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่เคยประสบกับสถานการณ์น้ำท่วม

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่า ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญของการประกอบธุรกิจคลังสินค้าโดยเฉพาะ ธุรกิจศูนย์ข้อมูล นอกจากนี้ ผู้เช่าคลังสินค้าเพื่อใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูลมักจะทำสัญญาเช่าระยะ ยาว ด้วยลักษณะดังกล่าว จึงเป็นการลดความเสี่ยงด้านคู่แข่งทางการค้าได้ในระดับหนึ่ง

## 1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 1.2.1 ความเสี่ยงจากการไม่กระจายทรัพย์สินจากการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK Limited) ในสัดส่วน 100% โดยบริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพียง 1 แห่ง ได้แก่ ที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินดังกล่าว อันได้แก่ อาคารโกดัง/คลังสินค้า Unit C ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์นั้นพึ่งพิงจากทรัพย์สินเพียง แห่งเดียว ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาผลประโยชน์ หากทรัพย์สิน ดังกล่าวไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าด้วยศักยภาพของทรัพย์สิน กอปรกับทำเลที่ตั้งของ ทรัพย์สินที่อยู่ในโซนอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม รวมถึงการมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเป็น ระยะเวลา 25 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 - 2576 (ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี 6 เดือน) และแม้ว่าเมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อน ครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน แต่การบอกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว ซึ่งปัจจัยดังกล่าว จะช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องการ จัดหาผลประโยชน์ได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีระยะเวลาที่ยาวนานพอที่จะหาผู้เช่าราย ใหม่ด้วยทรัพย์สินที่พร้อมในการปล่อยเช่า นอกจากนี้ ในอนาคตกองทรัสต์อาจทำการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยง จากการลงทุนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดในไว้โครงการ

### 1.2.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญ คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ โดยมียอดเงินกู้คงเหลือก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน จำนวน 11,275,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ แต่อย่างไรก็ตามภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์แล้ว บริษัท เอพียูเค จำกัดที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะลดสัดส่วนเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ให้คงเหลือ 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย

ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ครั้งนี้เสมือนมีแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน และการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ลอยตัวในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมและก่อภาระผูกพันได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากในปีที่ครบกำหนดสัญญาเงินกู้ มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งอาจเกิดจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลง ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากระดับของการกู้ยืมที่อาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งทำให้ระดับการกู้ยืมครั้งถัดไปของการต่ออายุสัญญาเงินกู้เดิมหรือทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ต่ำกว่าสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้มีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและมูลค่าการประเมินทรัพย์สินในแต่ละครั้ง โดยจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน เพื่อพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระดับความสามารถของการกู้ยืมเงินก่อนที่สัญญาเงินกู้ฉบับเดิมจะครบกำหนดประมาณ 6 เดือน หากเห็นว่ามูลค่าประเมินลดลงและทำให้ระดับการกู้ยืมเงินอาจเกินกว่าระดับที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับสถาบันการเงินเดิมหรือสถาบันการเงินใหม่ เพื่อดำเนินการปรับระดับเงินกู้ให้เป็นไปตามที่ประกาศกำหนด และดำเนินการเตรียมจ่ายชำระเงินต้นของเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด โดยนำเงินมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์หรือเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และหากกองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม อาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืม

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นหลัก โดยได้พิจารณาทบทวนเงื่อนไขในการกู้ยืม เช่น อัตราดอกเบี้ย การชำระคืนเงินต้น และระยะเวลาการกู้ยืม เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในเรื่องการผิดเงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมได้ในกรณีที่อาจมีการลงมติในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นอื่น ซึ่งแตกต่างจากที่มีการระบุไว้ในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม ทำให้กองทรัสต์ต้องผิดเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม ส่งผลให้กองทรัสต์อาจจะต้องชำระคืนเงินกู้ของสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวก่อนครบกำหนดชำระ

เมื่อครบกำหนดสัญญาเงินกู้ในปีที่ 3 นับแต่วันที่ บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้รับเงินกู้ (ปี พ.ศ. 2557) กองทรัสต์มีภาระในการจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาทางเลือกด้วยการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การต่อสัญญาเงินกู้ (Revolving) การรีไฟแนนซ์ (การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกต่างๆ ก่อนที่จะครบกำหนดของสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม ไม่น้อยกว่า 6 เดือน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างราบรื่นและต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่ก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ โดยจะมีกระบวนการพิจารณาทางเลือกจากการติดต่อกับสถาบันการเงินที่มีสัญญาเงินกู้ยืมปัจจุบันเพื่อขอต่อสัญญาเงินกู้ หรือขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมทั้งเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ในขณะเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อกับสถาบันการเงินรายใหม่ เพื่อขอเงื่อนไขการรีไฟแนนซ์เปรียบเทียบกัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถ refinancing ได้ อันเนื่องจากไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาทำการจัดอันดับเครดิตของกองทรัสต์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือพิจารณานานกลางทุนที่สนใจในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เหมาะสมต่อไป

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น และจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

### 1.2.3 ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อ การจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วน ที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการ ใช้ประโยชน์ของลูกค้ายิ่งขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี สำหรับการซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาประจำปีโดยทั่วไปไม่น่าจะมีผลกระทบต่อผลการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การ ดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทั้งภายในและ ภายนอกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การ ซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมี นัยสำคัญ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุง ครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและ เหมาะสมอยู่เสมอ เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้ประโยชน์ ซึ่ง การปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน เนื่องจากใช้งบประมาณที่ไม่สูงนัก นอกจากนี้ กองทรัสต์จะได้มีการจัดตั้งงบประมาณเป็นราย ปีที่คาดว่าเพียงพอและเหมาะสม สำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมและบำรุงรักษาประจำปีในส่วนของ พื้นที่ที่ให้เช่า อุปกรณ์และเครื่องมือต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ข้อมูล

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เชื่อว่าการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน นั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลด ผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์ อนึ่ง ก่อนการลงทุนของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้เข้าเยี่ยม ชมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว เห็นว่า สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินไม่มีความจำเป็นที่จะ ได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ เนื่องจากสภาพทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี และทันสมัย ยิ่งไปกว่านั้น ผู้เช่า มีแผนปรับปรุงทรัพย์สิน ห้อง Server ทั้งหมดให้อยู่ในระดับ Tier 3 (ระดับความพร้อมในการใช้งาน) ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2558 โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด และทรัพย์สินที่เกิดจาก การปรับปรุงดังกล่าวจะเป็นของกองทรัสต์เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดอีกด้วย



#### 1.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่คุ้มครองผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งปัจจุบันได้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งปัจจุบัน ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2558 บริษัท เอพียูเค จำกัด และ Lloyds Bank Plc เป็นผู้รับผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) การประกันภัยการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Loss of Rent) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Property Owners Liability) เฉพาะในส่วนความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเกิดจากทรัพย์สินทั้งหมดที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอพียูเค จำกัด รวมถึงการประกันความรับผิดของนายจ้างต่อลูกจ้าง (EMPLOYER'S LIABILITY) (รายละเอียดระบุในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.2.7 “การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”)

อย่างไรก็ตาม อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท โดยมีการกำหนดวงเงินคุ้มครองจำนวน 24,900,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ โดยครอบคลุมกับต้นทุนการก่อสร้างทดแทนทรัพย์สินในกรณีที่เกิดความเสียหายซึ่งราคาประเมินวิธีต้นทุนทดแทนเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้งสองรายจะอยู่ที่ประมาณ 13.11 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่าการทำประกันภัยตามทุนประกันภัยดังกล่าวรวมถึงการประกันภัยบุคคลภายนอกได้มีมูลค่าเพียงพอและเหมาะสมแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จะพิจารณาให้การจัดหาประกันภัยเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และ/หรือประกันภัยที่จะต่ออายุ และ/หรือที่จะจัดทำขึ้นใหม่ และภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์

### 1.2.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในต่างประเทศ 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 โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำเป็นเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนของเงินดอลลาร์สหรัฐ แต่อย่างไรก็ตามการชำระค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์จะชำระเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ รวมถึง ค่าบริหารจัดการบริษัท ค่าดอกเบี้ยจ่าย ฯลฯ และเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ล้วนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษเช่นกัน ซึ่งถือว่าเป็นการจัดการความเสี่ยงโดยธรรมชาติ (Natural Hedge) ทั้งนี้ รายได้ที่เกิดขึ้นในต่างประเทศนั้นภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ต่างประเทศแล้วกองทรัสต์ก็จะได้รับผลตอบแทนเป็นเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินในการจ่ายผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งอาจทำให้มูลค่าเงินลงทุนตลอดจนผลตอบแทนในรูปเงินบาทเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน จึงได้กำหนดให้กองทรัสต์มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนโดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) เพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในต่างประเทศตามความเหมาะสมและสถานการณ์ในขณะนั้น โดยมีกรอบการดำเนินงานดังนี้ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากสภาวะตลาดในขณะนั้น กฎข้อบังคับ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น อัตราดอกเบี้ย สภาวะอัตราแลกเปลี่ยน และค่าใช้จ่ายในการป้องกันความเสี่ยง เป็นต้น โดยจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาตามที่เหมาะสมเพื่อผลประโยชน์สูงสุดเป็นสำคัญ 2) ติดตามอัตรา swap point rate ทุกๆ 3 เดือน เพื่อพิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า ในกรณีที่ swap point rate มีพรีเมียม (Premium หรือค่าเป็นบวก) หมายถึงภาวะค่าเงินปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษมีแนวโน้มแข็งค่าขึ้น หรือกรณีที่ swap point rate เป็น discount (ค่าเป็นลบ) หมายถึงภาวะค่าเงินปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษมีแนวโน้มอ่อนค่าลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Fx Derivatives) ในสัดส่วนที่เหมาะสมแต่กรณี เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม นโยบายการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของกองทรัสต์ จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่า นโยบายป้องกันความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนได้ในระดับหนึ่ง แต่ยังคงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคงเหลืออยู่ในบางส่วน ตัวอย่าง การทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และสกุลเงินบาท ตารางแสดงสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของเงินปอนด์และเงินบาท ณ วันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2558

	swap point	อัตราแลกเปลี่ยน	อัตราเปลี่ยนแปลง	
			ต่อช่วงเวลา	ต่อปี
1 เดือน	0.0407	48.1	0.08%	1.02%
3 เดือน	0.1238	48.1	0.26%	1.03%
6 เดือน	0.2366	48.1	0.49%	0.98%
1 ปี	0.4509	48.1	0.94%	0.94%

ตัวอย่างการพิจารณาดำเนินการจัดทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า เช่น ณ วันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2558 การทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษและเงินสกุลบาทระยะเวลา 3 เดือน จะให้ผลตอบแทนที่สูงที่สุด ซึ่งเท่ากับร้อยละ 1.03 ต่อปี ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้นจากอัตราดังกล่าว ในขณะที่หากกองทรัสต์ทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของเงินสกุลปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษและเงินสกุลบาท ระยะเวลา 1 ปี กองทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้นในอัตราประมาณร้อยละ 0.94 เท่านั้น ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของเงินปอนด์และเงินบาทระยะเวลา 3 เดือน จะให้ผลตอบแทนที่สูงที่สุด และจำนวนเงินที่ทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้านั้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของรายได้สุทธิที่ประมาณการณั้ไว้

#### 1.2.6 ความเสี่ยงจากผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ถึงแม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้อาศัยความพยายามอย่างเต็มที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์แล้วก็ตาม ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นยังขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ เช่น ความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำ

ได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายการลงทุนของกองทรัสต์อย่างระมัดระวัง ตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

#### 1.3.1 ความเสี่ยงจากการซื้อทรัพย์สินเกินกว่าร้อยละห้าจากราคาประเมินทรัพย์สินต่ำสุด

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เอพิวเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยมูลค่าของกองทรัสต์ที่จะลงทุนเท่ากับ 26 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดร้อยละ 20.93 (เกินกว่าร้อยละ 5) ทั้งนี้ ราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ต่ำสุดจะเท่ากับ 21.50 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ของ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (การคำนวณหามูลค่าตลาดด้วยวิธีรายได้ – Income Approach) ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงในการซื้ออสังหาริมทรัพย์สูงกว่าราคาประเมิน

อย่างไรก็ดี ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินน่าจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินเสร็จในปลายปี พ.ศ. 2558 นี้ ตามแผนปรับปรุงทรัพย์สินของผู้เช่าที่มีแผนจะปรับปรุงทรัพย์สิน (ห้อง Server) ให้อยู่ในระดับ Tier 3 (ระดับความพร้อมในการใช้งาน) ทั้งหมด โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด นอกจากนี้ ราคาประเมินที่ผู้ประเมินราคาทำการประเมินนั้นได้มีการรวมต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคารเสตมปี ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในทางกฎหมาย เป็นต้น จึงทำให้ราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้ออกมาต่ำ แต่การลงทุนของกองทรัสต์นั้นเป็นการลงทุนในบริษัทที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งกองทรัสต์จะไม่เสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ฉะนั้น ราคาซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้จึงไม่ควรจะนำต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคารเสตมปี ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในทางกฎหมาย เป็นต้น มารวมคำนวณในราคาประเมินค่าทรัพย์สินด้วย

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล แม้ว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งกำหนดไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 26,000,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ จะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินราคา ซึ่งอยู่ที่ 21,500,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งการประเมินดังกล่าว ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และค่าเช่าที่ได้รับหลังจากวันดังกล่าวจะเป็นไปตามอัตราตลาด ซึ่งต่ำกว่าสัญญาเช่าปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวไม่สะท้อนข้อเท็จจริง เนื่องจากในปัจจุบันผู้เช่าอยู่ระหว่างการปรับปรุงศูนย์ข้อมูลให้อยู่ในระดับ Tier 3 ทั้งหมด ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าสามารถได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นจากลูกค้าของผู้เช่า อีกทั้งการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลยังมีข้อจำกัดเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนี้ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่ง เพื่อให้การดำเนินการไม่หยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นปัจจัยที่ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าจะทำให้ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ทั้งนี้ หากคำนวณมูลค่าของศูนย์ข้อมูลบนสมมติฐานว่าผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มูลค่าที่ประเมินได้จะสูงกว่า 26,000,000 ดอลลาร์สิงคโปร์

อังกฤษ ซึ่งเป็นมูลค่าสูงที่สุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าจะเป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งสูงกว่าอัตราตลาดตามการประเมินของผู้ประเมิน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่ายังคงมีความเป็นไปได้ว่าหากอัตราค่าเช่าตลาดในปีที่ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า ตามที่ผู้ประเมิน บริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้สมมติฐาน ผู้เช่าอาจทำการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือขอเจรจาเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ลดลง และจะทำให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นตรงกันกับที่ปรึกษาทางการเงินว่ามูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล และยังมีความเห็นเพิ่มเติมว่าผู้เช่าจะพัฒนาปรับปรุงศูนย์ข้อมูลให้อยู่ในระดับ Tier 3 ทั้งหมด (ระดับความพร้อมในการใช้งาน) ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2558 โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด และการปรับปรุงดังกล่าวจะตกเป็นของกองทรัสต์เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ทั้งนี้ การปรับปรุงดังกล่าวเป็นความต้องการของผู้เช่าเองเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าของผู้เช่าที่มีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่าเหตุผลดังกล่าวจะทำให้ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้มูลค่าที่ประเมินได้สูงกว่า 26,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยให้สมมติฐานผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในปี พ.ศ. 2566 และได้ค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าจนครบกำหนด ค่าเช่าที่นำมาคำนวณตามสมมติฐานของผู้ประเมินจะมีมูลค่าสูงขึ้นคือในปี พ.ศ. 2566 เท่ากับ 2,451,929 ปอนด์ต่อปี และเมื่อคำนวณกับ Initial Yield จะทำให้มูลค่าที่ประเมินได้สูงกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ถึงแม้ว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินมากกว่าร้อยละ 5 ทางผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่ากองทรัสต์นี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุน เนื่องจากกองทรัสต์มีสัญญาเช่าระยะยาวประมาณ 17 ปี 6 เดือนกับผู้เช่า โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และมีการเติบโตทุก 5 ปี (แบบอัตราสะสม) และทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในบริเวณที่เป็นโซนอุตสาหกรรม และใกล้กับศูนย์กลางของกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ เป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและภาคค้าปลีกเชิงพาณิชย์

ในกรณีที่ผู้เช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้เช่าน่าจะไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลจะมีข้อจำกัดทั้งในเรื่องของค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ โดยตัวอย่างมูลค่าการตกแต่งใหม่จากรายงานของผู้ประเมินของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) มูลค่าการตกแต่งใหม่เพื่อเป็นศูนย์ข้อมูลระดับ 3 อยู่ที่ 1,160 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษต่อตารางฟุตของพื้นที่ด้านเทคนิคสุทธิ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีพื้นที่ทางเทคนิคสุทธิเท่ากับ 14,445 ตารางฟุต มูลค่าการตกแต่งใหม่จะมีมูลค่าประมาณ 16.76 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนการโยกย้ายที่อยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้เช่าจะต้องมั่นใจได้ว่าการดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่งในขณะนั้นไม่มีการหยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวจะเป็นปัจจัยที่จะทำให้ผู้เช่าไม่น่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าใน

วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 แต่น่าจะอยู่บนครบสัญญาเช่าและในทางกลับกันมองว่าผู้เช่าน่าจะต้องการต่ออายุสัญญากับกองทรัสต์ไปเรื่อยๆ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งในปีดังกล่าวค่าเช่าจะปรับขึ้นเป็นจำนวน 2.45 ล้านบาท สเตอร์ลิงอังกฤษตามสัญญาเช่า ทำให้กองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาเช่าใหม่กับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจลดลง และอาจเท่ากับอัตราตลาดตามที่ ผู้ประเมินบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้สมมติฐานไว้ซึ่งเท่ากับ 1.82 ล้านบาท สเตอร์ลิงอังกฤษ และทำให้กองทรัสต์อาจได้รับค่าเช่าไม่เป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

### 1.3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์โดยจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะไดมานั้นอย่างเต็มความสามารถ รวมถึงการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (Appraisal Report) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย (Legal Due Diligence Report) ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นประกันว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุในเอกสารนี้ และรายงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย ที่ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์พิจารณาประกอบการลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ ในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบเทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอาจมีข้อบกพร่องหรือมีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนบางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์นั้นไม่สามารถตรวจพบด้วยเหตุนี้กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น อีกทั้งคำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่งผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนจะให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้น มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขตจำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์อัน

เป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้ และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

### 1.3.3 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม ทั้งนี้ บัญชีที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

### 1.3.4 กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

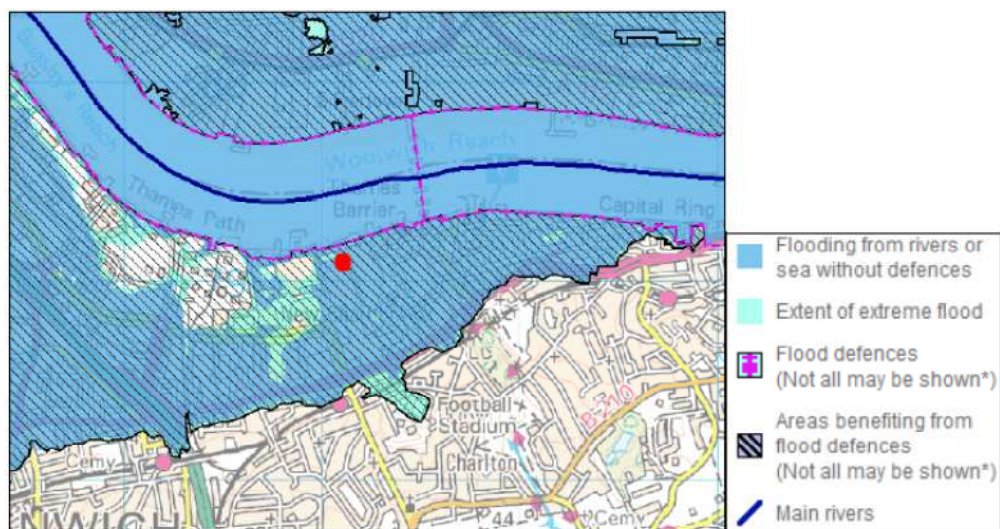
- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าเช่าพื้นที่ ที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ต่ำกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุนและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ

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

### 1.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ซึ่งการเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างประเมินค่าไม่ได้

แผนภาพแสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแนวน้ำ



หมายเหตุ : ภาพอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย DTZ

จากภาพด้านบน แม้ทรัพย์สินจะตั้งอยู่ใกล้กับแม่น้ำ Thames และบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวถูกกำหนดเป็น “พื้นที่น้ำท่วม กรณีที่มีภัยพิบัติร้ายแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้” (ซึ่งหมายถึง พื้นที่ประเภทที่มีโอกาสหรือความเป็นไปได้ในการเกิดอุทกภัย แต่อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ เนื่องจากได้รับประโยชน์จากระบบป้องกันอุทกภัย) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากอุทกภัย แต่อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ เห็นว่า บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินได้รับการดูแลและบริหารจัดการจากภาครัฐ โดยมีที่กันป้องกันพายุ (Storm Surge) และตั้งแต่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ปรับปรุง

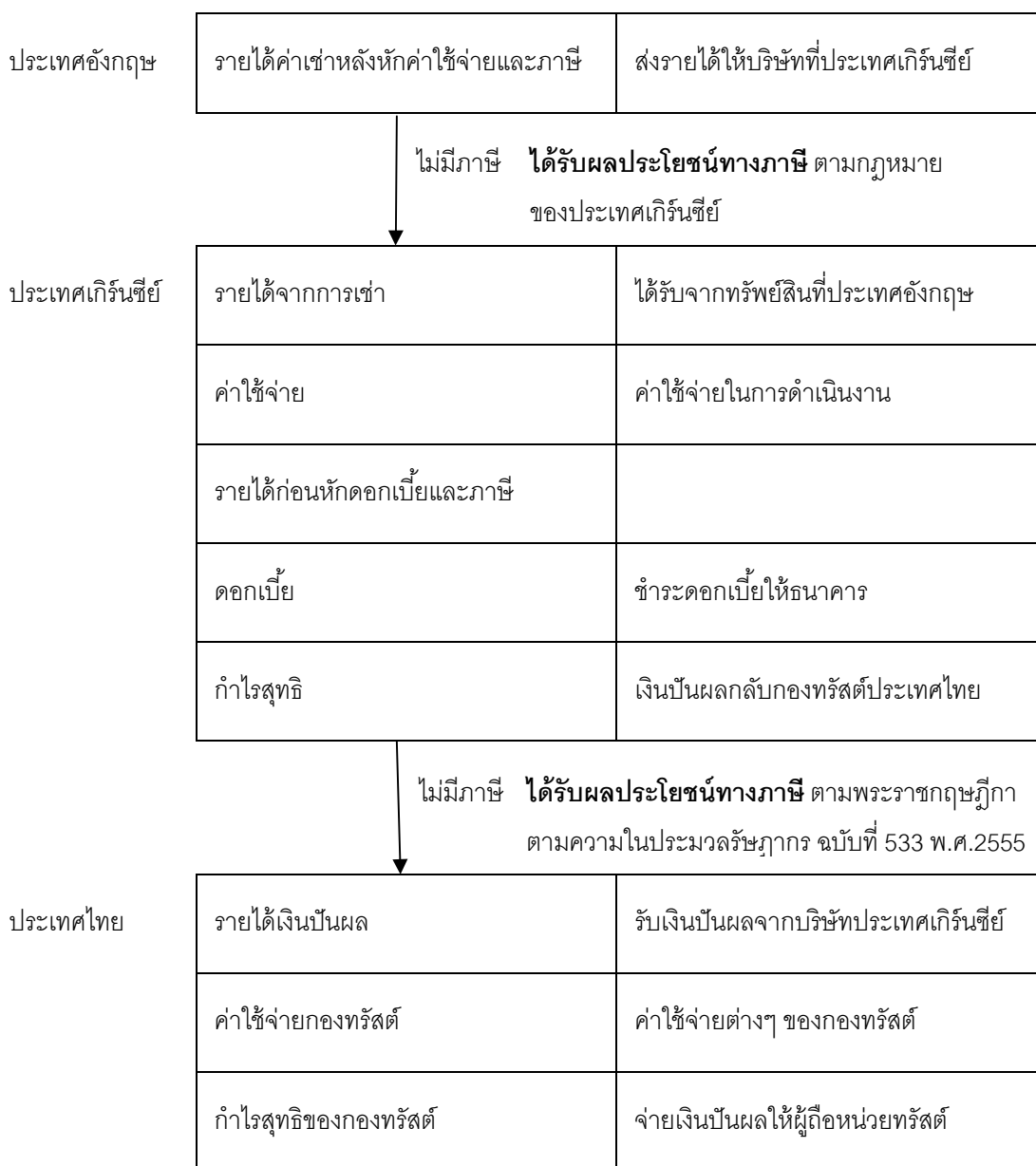


เป็นศูนย์ข้อมูล ในปี พ.ศ. 2551 บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เคยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์เกิดอุทกภัย อย่างไรก็ตาม ก็ได้เป็นการรับรองว่าเหตุการณ์อุทกภัยจะไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคต ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะควบคุมให้มีการทำประกันภัยในทุนประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ ประกันภัยวินาศภัยแบบสรรพภัย (All Risk Insurance) อย่างเหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ตลอดเวลา

#### 1.3.6 ความเสี่ยงด้านภาษี

การลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ และทรัพย์สินที่ บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตั้งอยู่ในกรุงลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ดังนั้น การขายโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการดำเนินธุรกิจภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมเกิดขึ้นจากการดำเนินงานและการส่งผลตอบแทนเข้ากองทรัสต์

แผนภาพการดำเนินงานและผลประโยชน์ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์แสดงได้ ดังนี้



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

อนึ่ง ในอนาคตกองทัพอาจมีภาวะภาวะและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการดำเนินงาน ซึ่งกองทัพอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทัพจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

### 1.3.7 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่

- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่
- สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์
- แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทัพในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทัพ
- การเปลี่ยนแปลงอัตราการค้าดำเนินงานอื่น ๆ
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน
- ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด
- การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน
- การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ให้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้
- การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ
- การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าล้มละลาย
- การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้

- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า
- การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง และการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์
- การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์
- สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน
- เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

#### 1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

##### 1.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไปผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่นักลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

##### 1.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าพื้นที่

ที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าพื้นที่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

**1.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทประเมินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สภาพวะทางการเศรษฐกิจ ภาวะตลาดความสามารถในการแข่งขัน สภาพวะของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง และความแข็งแกร่งทางการเงิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์ที่เป็นข้อสมมติฐานตามการประเมินอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ในอนาคต หากกองทรัสต์จะต้องขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดของรายงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (Appraisal Report) รวมถึงความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมิน ตามมาตรฐานวิชาชีพ และหลักความระมัดระวังอย่างเต็มที่

**1.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยเพิ่งเริ่มก่อตั้ง และตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่**

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยถือเป็นเรื่องใหม่ยังต้องอาศัยระยะเวลาในการพัฒนา อีกทั้งตลาดรองที่สาธารณชนจะสามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ยังมีการพัฒนาที่ไม่ยาวนานนัก แม้ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีการพัฒนาตลาดในการซื้อขายหน่วยทรัสต์มากขึ้นเพียงใด หรือจะมีสภาพคล่องในตลาดสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

การประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ทั้งในและต่างประเทศอาจทำได้ยาก เนื่องจากกองทรัสต์นั้นเป็นผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนที่ค่อนข้างใหม่ในประเทศไทย ปัจจุบันจึงยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานซึ่งสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะได้รับความนิยมในการลงทุนอย่างกว้างขวาง

#### 1.4.5 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้นี้ถูกกำหนดขึ้นโดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้นี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่แตกต่างกันจากราคาเสนอขายในครั้งนี้อาจมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่นักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์กับผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจและสถานะตลาดหลักทรัพย์
- มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งหลักทรัพย์ที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างจำนวนผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ ที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็น การเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบความสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของสถานะตลาดหลักทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน รวมถึงเป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่าย

ผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

#### 1.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือมาตรฐานบัญชีในประเทศที่กองทรัสต์ไปลงทุนหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้ใช้มาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standard) ในการจัดทำงบการเงิน และใช้มาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standard) ในการบันทึกบัญชี ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่า มาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ เป็นหลักการสากลสำหรับแนวทางของการทำบัญชีและการรายงานทางการเงินของบริษัทต่างประเทศ และกองทรัสต์จะใช้มาตรฐานการบัญชีไทย (Thai Accounting Standard) สำหรับรายงานทางการเงินและการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตงบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทยหรือมาตรฐานบัญชีในประเทศที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษี และค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

#### 1.4.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ก) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบ (250) ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

- (ข) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือไม่ถึงราคาซื้อขาย (ประมาณ 16.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ) ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์
- (ค) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (ง) ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (จ) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อน้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์

#### 1.4.8 ความเสี่ยงจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศเกิร์นซีย์ (Guernsey) ที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศอังกฤษ โดยกฎหมายเกิร์นซีย์นั้นอนุญาตให้กองทรัสต์สามารถเข้าซื้อและถือหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในขณะที่กฎหมายของประเทศอังกฤษไม่มีข้อห้ามหรือข้อจำกัดเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยนิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งนอกประเทศอังกฤษ (ซึ่งรวมถึงบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกิร์นซีย์) การเข้าลงทุนของกองทรัสต์จึงมีผลผูกพันตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายดังกล่าว แต่จากข้อเท็จจริงที่ปรากฏในปัจจุบันผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ไม่พบว่ามีข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายใดๆ ที่จะกระทบต่อการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

ภายใต้การดำเนินธุรกิจของบริษัท เอพียูเค จำกัด ในปัจจุบันบริษัทมีการทำนิติกรรมสัญญาจำแนกได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

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



นิติกรรมสัญญาดังกล่าวเป็นธุรกรรมมีลักษณะปกติ ไม่มีโครงสร้างซับซ้อน และเป็นไปตามหลักการทั่วไปของธุรกรรมแต่ละประเภท โดยคู่สัญญาตกลงให้นำกฎหมายของประเทศอังกฤษและกฎหมายของประเทศสิงคโปร์มาใช้บังคับ ทั้งนี้ ประเทศอังกฤษและประเทศสิงคโปร์ใช้ระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ (Common Law) ซึ่งมักจะไม่มี การตรากฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษร แต่จะนำแนวคำพิพากษามาปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเป็นรายกรณี (Case Law) ดังนั้น ความเสี่ยงของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือแนวคำพิพากษาที่จะกระทบนิติกรรมสัญญาที่เป็นไปตามหลักการทั่วไปจึงเป็นไปได้น้อย

สำหรับการเลือกว่านิติกรรมสัญญาใดจะใช้กฎหมายอังกฤษหรือกฎหมายสิงคโปร์นั้น สัญญากลุ่มที่ 1 และสัญญากลุ่มที่ 2 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและบุคคลซึ่งอยู่ในประเทศอังกฤษ คู่สัญญาจึงเลือกใช้กฎหมายอังกฤษบังคับกับสัญญาดังกล่าว ในขณะที่สัญญากลุ่มที่ 3 คู่สัญญาเป็นนิติบุคคลจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเทศเกิร์นซีย์และฮ่องกง และทำสัญญาเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ที่ประเทศอังกฤษ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาจึงตกลงให้นำกฎหมายของประเทศสิงคโปร์มาใช้ ซึ่งเป็นประเทศที่ได้รับการยอมรับทางด้านการค้าการลงทุนและมีกฎหมายใกล้เคียงกับกฎหมายของประเทศอังกฤษ ดังนั้น กฎหมายที่ใช้ในแต่ละสัญญาจึงสามารถใช้บังคับต่อคู่สัญญาและทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย

## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ครั้งนี้ กองทรัสต์ประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายไปใช้เป็น ส่วนหนึ่งของเงินที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้กองทรัสต์จะ นำเงินที่ได้มาจากการระดมทุน จำนวนประมาณ 975 ล้านบาท มาใช้ในการลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) เป็นทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนครั้งแรก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด มีเงินกู้ยืมกับธนาคาร พาณิชยต่างประเทศเป็นจำนวนเงินประมาณ 525 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่ง เงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย (ซึ่งไม่เกิน สัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด) รวมเป็นเงินลงทุนทั้งหมดประมาณ 1,500 ล้านบาท หรือประมาณ 26 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

ทั้งนี้ รายละเอียดของข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก มีดังนี้

### 2.1 ข้อมูลของบริษัท เอพียูเค จำกัด

#### 2.1.1 ข้อมูลทั่วไป

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 17,880,081.00 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD)

เหตุการณ์สำคัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่ผ่านมา

16 ตุลาคม พ.ศ. 2556 จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เอพียูเค จำกัด และแต่งตั้งคณะกรรมการ บริษัท 2 ราย ได้แก่ บริษัท แอนสัน จำกัด (Anson Limited) โดย นาย มาร์ค ดักลาส (Mr. Mark Douglas) และ บริษัท คาบอท จำกัด (Cabot Limited) โดย นายคลีฟ ดัมเซลล์ (Mr. Clive Damsell) ซึ่งมีความรู้ความสามารถในการดำเนินกิจการของบริษัท

9 มกราคม พ.ศ. 2556 เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,533,921 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD)

19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 17,880,081 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD)

27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล อาคาร C, Anchorage Point, Anchor and Hope Lane, Greenwich ประเทศอังกฤษ โดยมีสัญญาเช่ากับ บริษัท บีไอเอส จำกัด

เข้าทำสัญญาสินเชื่อ (Facility Agreement) กับ Lloyds Bank PLC. วงเงินกู้ 11,275,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

ทั้งนี้ บริษัท เอพียูเค จำกัด มีแผนการที่จะเพิ่มทุนก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เพื่อปรับโครงสร้างหนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กองทรัสต์กำหนด (ไม่เกิน 35% ของของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม) ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด ได้แก่ บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วน 100%

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด จำนวน 21,232,191 หุ้น (จำนวนหุ้นอาจเปลี่ยนแปลงตามอัตราแลกเปลี่ยน) มูลค่าหุ้นละ 1.00 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16.90 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ หรือประมาณ 975 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่บริษัท CGD Digital Partners จำกัด เป็นเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 14.725 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ หรือประมาณ 850 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวนไม่เกิน 2.175 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ หรือประมาณ 125 ล้านบาท กองทรัสต์จะจ่ายให้แก่บริษัท เอพียูเค จำกัด เพื่อชำระเป็นค่าหุ้นในส่วนที่ยังไม่เรียกชำระ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเป็นจำนวนเงินประมาณ 525 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในครั้งนี้นำอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย London Interbank Offered Rate (LIBOR) และส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย GBP LIBOR 3 month ณ วันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับร้อยละ 0.57 ต่อปี) รวมเป็นเงินลงทุนทั้งหมดประมาณ 1,500 ล้านบาท หรือประมาณ 26 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

โดยบริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ในทรัพย์สินดังต่อไปนี้ (รายละเอียดเพิ่มเติมโปรดดูส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 “สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับข้อสงวนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก”)

- (1) ที่ดินและอาคาร ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินดังกล่าว ตลอดจนส่วนควบและสิ่งติดตรึงของที่ดินและอาคารดังกล่าว และ
- (2) อุปกรณ์และงานระบบ ซึ่งติดตั้งในอาคารเพื่อรองรับความต้องการในการเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) และรองรับสาธารณูปโภคที่จำเป็น อันได้แก่ เครื่องมือและอุปกรณ์สำหรับงานระบบหม้อแปลงไฟฟ้า (กำลังรวม 3 เมกะวัตต์) งานระบบปรับอากาศ งานระบบประปา งานระบบโทรศัพท์และสื่อสาร และงานระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น (รายละเอียดเพิ่มเติมโปรดดูส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 “ข้อมูลของทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์”)

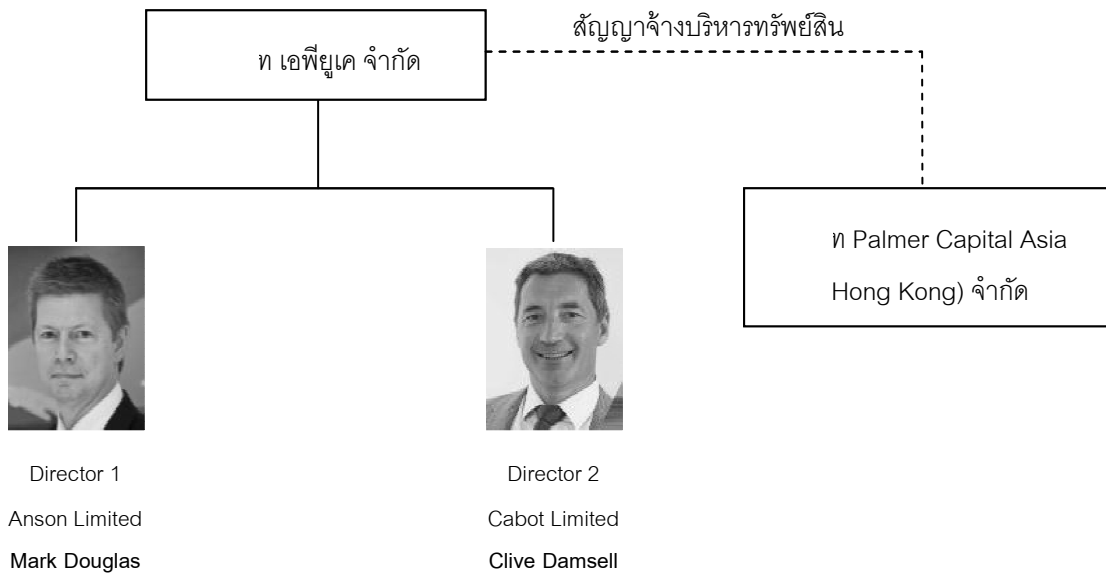
ปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด มีคณะกรรมการบริษัท 2 ราย ได้แก่ บริษัท แอนสัน จำกัด (Anson Limited) และ บริษัท คาบอท จำกัด (Cabot Limited) ซึ่งตัวแทนของ 2 บริษัทดังกล่าว ได้แก่ นายมาร์ค ดักลาส (Mr. Mark Douglas) และ นายคลีฟ ดัมเซลล์ (Mr. Clive Damsell) ตามลำดับ โดยขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแลการบริหารงานต่างๆ ของบริษัท รวมทั้งการจัดหาและร่วมกันพัฒนาโครงการเพื่อให้ธุรกิจของบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ
2. มีอำนาจดูแลและจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1. บริษัท แอนสัน จำกัด (Anson Limited) โดย นายมาร์ค ดักลาส (Mr.Mark Douglas)	กรรมการบริษัท	BSc (Hons) Agriculture Degree จาก มหาวิทยาลัย Plymouth	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a member of</li> <li>- the Institute of Directors</li> <li>- the IOD Certificate in Company Direction</li> <li>- กรรมการผู้จัดการ Anson Fund Managers Ltd.</li> <li>- กรรมการผู้จัดการ Moore Management (Guernsey) Ltd.</li> </ul>
2. บริษัท คาร์บอท จำกัด (Cabot Limited) โดย นายคลีฟ ดัมเซลล์ (Mr.Clive Damsell)	กรรมการบริษัท	ปริญญาตรี สาขาบัญชีจาก มหาวิทยาลัยเคนท์ (Kent University)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a member of</li> <li>- the Institute of Taxation</li> <li>- the Association of Chartered Certified Accountants</li> <li>- the Society of Trust and Estate Practitioners</li> <li>- the Institute of Directors</li> <li>- กรรมการผู้จัดการ Mercator Trust Company Limited</li> </ul>

## แผนภาพโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท เอพียูเค จำกัด



### 2.1.2 การบริหารจัดการบริษัท เอพียูเค จำกัด ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายเกิร์นซีย์ (Guernsey) และเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด เรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์จะมีสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็น 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีสิทธิในการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ทรัพย์สินของบริษัท เอพียูเค จำกัด มีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า ซึ่งปัจจุบันสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 17 ปี 6 เดือน (สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576) ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ตามสัญญาเช่านั้นทันทีที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยทันที

ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่กำหนดขอบเขตไว้ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังตามมาตราฐานอย่างผู้มีวิชาชีพ
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ บริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและชำนาญทางด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำหน้าที่ในการจัดการเก็บการติดตามค่าเช่า รวมถึงการดูแลทรัพย์สินและผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ ตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกเสนอให้แก่ผู้เช่า และ/หรือจัดหาหรือแนะนำผู้เช่าที่มีศักยภาพในการเช่าทรัพย์สินไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตลอดจนจัดหาผู้เช่าเข้ามาทำสัญญาเช่าเพื่อทดแทนหรือเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริหารจัดการมีพื้นที่ว่างหรือไม่มีผู้เช่าใช้สอยพื้นที่นั้นๆ แล้ว
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ติดตามการชำระค่าเช่าจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และรายงานการชำระค่าเช่าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ
5. ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทที่ประจำอยู่ที่เกิร์นซีย์ ดำเนินการทางด้านงานธุรการและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดให้มีการดูแล ตรวจสอบ ขอความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือต่ออายุใบอนุญาตหรือเอกสารใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการ รวมทั้งการชำระค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทที่อยู่ที่เกิร์นซีย์ ดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายหรือภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในนามกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางการบริหารจัดการบริษัท เอพียูเค จำกัด ดังกล่าว ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนแล้วจะทำให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ

### 2.1.3 การบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ในการบริหารงานของบริษัท เอพียูเค จำกัด

ภายหลังการเข้าลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด กองทรัสต์จะมีอำนาจเบ็ดเสร็จในการควบคุม กำกับดูแลบริษัท เอพียูเค จำกัด นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยงไว้ 3 ระดับ ได้แก่ (1) ระดับผู้ถือหุ้น (2) ระดับบริษัท และ (3) ระดับคณะกรรมการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1. ระดับผู้ถือหุ้น

ทรัสต์ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ จะเป็นผู้ถือหุ้นรายเดียวในบริษัท เอพียูเค จำกัด ดังนั้น ทรัสต์จึงมีสิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นบริษัทโดยไม่มีข้อจำกัดใดๆ ซึ่งตามกฎหมายเกิร์นซีย์ (Guernsey) นั้น อนุญาตให้กองทรัสต์สามารถกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นไว้ในข้อบังคับของบริษัท เอพียูเค จำกัด ได้ โดยข้อบังคับดังกล่าวจะเป็นเอกสารที่ต้องจดทะเบียนและเป็นข้อมูลสาธารณะที่ผู้ประสงค์จะทำธุรกรรมกับบริษัท เอพียูเค จำกัด สามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ในวันที่กองทรัสต์เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ข้อบังคับของบริษัท เอพียูเค จำกัด จะถูกแก้ไขเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) สิทธิในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ
- (2) สิทธิในการอนุมัติการทำธุรกรรมสำคัญ ได้แก่
  - (ก) การลงทุนใดๆ ไม่ว่าในรูปแบบของหุ้นสามัญและ/หรือทรัพย์สินอื่น
  - (ข) การจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินหลักและ/หรือทรัพย์สินอื่นใดๆ (เว้นแต่การจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์)
  - (ค) การก่อให้เกิดสิทธิจำนำ จำนอง ทรัพย์สินหรือ ภาวะผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สิน หรือการรับประกันใดๆ และ
  - (ง) การเข้าทำสัญญาหรือยกเลิกสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและ/หรือบริษัท เอพียูเค จำกัด

## 2. ระดับบริษัท

เนื่องจากกองทรัสต์ใช้บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเครื่องมือในการถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจำกัดความสามารถในการทำธุรกรรมของบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยผ่านข้อบังคับของบริษัท ซึ่งในข้อบังคับของบริษัทจะมีการกำหนดไม่ให้บริษัท เอพียูเค จำกัด เข้าทำธุรกรรมใดๆ ที่อยู่นอกวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ได้ แม้ว่าคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเห็นชอบธุรกรรมดังกล่าวแล้วก็ตาม

## 3. ระดับคณะกรรมการ

บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน ประกอบด้วย

- (1) กรรมการที่มีความรู้ความสามารถซึ่งแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 2 ท่าน และ
- (2) กรรมการที่ประจำอยู่ที่เกิร์นซีย์ จำนวน 2 ท่าน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ซึ่งในเบื้องต้นกรรมการที่ประจำอยู่ที่เกิร์นซีย์จะเป็นบุคคลตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 “ข้อมูลทั่วไป”

ทั้งนี้ การกำหนดแนวทางข้างต้นในแต่ละระดับนั้นมีขึ้นเพื่อให้มั่นใจว่า บริษัท เอพียูเค จำกัด จะประกอบธุรกิจเพียงเท่าที่กองทรัสต์กำหนดเท่านั้น นอกจากนี้ ในการใช้อำนาจควบคุมบริษัท เอพียูเค จำกัด กองทรัสต์จะใช้อำนาจผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ในการแต่งตั้งกรรมการของบริษัท เอพียูเค จำกัด ได้ อนึ่ง กองทรัสต์จะระบุแนวทางการควบคุมบริษัท เอพียูเค จำกัด ข้างต้นทั้งหมดไว้ในข้อบังคับของบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยข้อบังคับนี้จะไม่สามารถแก้ไขได้ เว้นแต่จะได้รับมติความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

#### 2.1.4 แนวทางการควบคุมดูแลผู้แทนของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าร่วมเป็นกรรมการควบคุมการจัดการในบริษัท เอพียูเค จำกัด

1. กองทรัสต์จะมีมาตรการในการมอบอำนาจควบคุมแก่กรรมการในข้อ 3 (1) ของข้อ 2.1.3 “การบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ในการบริหารงานของบริษัท เอพียูเค จำกัด” ทั้ง 2 ท่านที่แต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ ในข้อบังคับของบริษัท เอพียูเค จำกัด จะกำหนดว่า ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัท เอพียูเค จำกัด ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน ซึ่งต้องประกอบด้วยกรรมการในข้อ 3 (1) ของข้อ 2.1.3 “การบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ในการบริหารงานของบริษัท เอพียูเค จำกัด” อย่างน้อย 1 ท่าน ที่แต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามด้วยทุกครั้ง นอกจากนี้ ประธานคณะกรรมการจะต้องเป็นกรรมการในข้อ 3 (1) ของข้อ 2.1.3 “การบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ในการบริหารงานของบริษัท เอพียูเค จำกัด” ที่แต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งจะต้องมีกรรมการอย่างน้อย 2 ท่าน เข้าร่วมประชุม (ซึ่งสามารถประชุมผ่านโทรศัพท์หรือ Video Conference ก็ได้) โดยจะต้องมีกรรมการในข้อ 3 (1) ของข้อ 2.1.3 “การบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ในการบริหารงานของบริษัท เอพียูเค จำกัด” ที่แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เข้าร่วมประชุมอย่างน้อย 1 ท่าน
2. สำหรับการออกเสียงลงมติในเรื่องใดๆ ในที่ประชุม มติจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบจากกรรมการในข้อ 3 (1) ของข้อ 2.1.3 “การบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ในการบริหารงานของบริษัท เอพียูเค จำกัด” ที่แต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ท่าน ทุกครั้ง ดังนั้น ธุรกรรมและการดำเนินการทุกอย่างของคณะกรรมการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์เสมอโดยไม่มีข้อยกเว้น
3. กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้แทนของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ โดยจะระบุขอบเขต อำนาจหน้าที่ และมติการตัดสินใจของกองทรัสต์ในวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้ผู้แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งสามารถลงมติในนามของกองทรัสต์ได้
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะทบทวนคุณสมบัติของผู้แทนทุก 2 ปี เพื่อประเมินความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมของผู้แทนหากพบว่าผู้แทนคนใดมีคุณสมบัติไม่เหมาะสม กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการแต่งตั้งผู้แทนคนใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่แทน
5. ทุกครั้งที่มีการประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำส่งวาระการประชุมพร้อมความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนการประชุมทุกครั้ง และหากทรัสต์ไม่มีข้อโต้แย้งใดๆ ให้ถือว่าวาระการประชุมนั้นได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัสต์เห็นว่าวาระและความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ขัดหรือแย้งหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทรัสต์จะใช้สิทธิในการโต้แย้ง (Veto Right) ก่อนการประชุมจะเกิดขึ้น



## 2.1.5 มาตรการการจัดการเงินและฐานะการเงินของบริษัท เอพียูเค จำกัด

บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2556 และได้เข้าซื้อทรัพย์สินในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ดังนั้น รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับบริษัท เอพียูเค จำกัด นั้นจะเริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 เป็นต้นมา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงงบกำไรขาดทุน

(ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557)

หน่วย : พันปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

	ปี พ.ศ. 2557				
	ก.พ. – มี.ค.	เม.ย. – มิ.ย.	ก.ค. – ก.ย.	ต.ค. – ธ.ค.	รวม
รายได้	160	459	458	418	1,495
ค่าใช้จ่าย	64	35	23	86	208
รายได้จากการดำเนินงาน	96	424	435	332	1,287
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	28	73	80	81	262
รายได้สุทธิ	68	351	355	251	1,025

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

ตารางแสดงงบดุล

(ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557)

หน่วย : ล้านบาท

	ปี พ.ศ. 2557			
	31 มี.ค.	30 มิ.ย.	30 ก.ย.	31 ธ.ค.
สินทรัพย์				
สินทรัพย์มีตัวตน	22.00	22.00	21.95	25.20
ลูกหนี้ (น้อยกว่า 1 ปี)	0.58	1.08	1.46	0.59
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	0.85	1.02	1.04	2.24
หนี้ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(1.21)	(1.72)	(1.87)	(2.04)
สินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	0.22	0.39	0.63	0.79
สินทรัพย์หลังหักหนี้สินหมุนเวียน	22.22	22.39	22.59	25.99
หนี้สินระยะยาว*	(11.27)	(11.27)	(11.27)	(11.27)
สินทรัพย์สุทธิ	10.94	11.11	11.31	14.72
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ชำระแล้ว	10.76	10.76	10.76	10.76
กำไรที่เกิดขึ้นในงวด	0.18	0.35	0.55	3.96
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	10.94	11.11	11.31	14.71

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ \* ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ ต่างประเทศเป็นจำนวนเงินประมาณ 525 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านบาท สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งไม่เกินสัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุน จะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ รายได้หลักที่บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้รับนั้นจะมาจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน ค่าบริหารจัดการบุคลากรประจำบริษัทที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด เป็นต้น ซึ่งภายหลังจากการลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการจัดการในเรื่องรายได้และค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

การจัดการในเรื่องรายได้ของบริษัท เอพียูเค จำกัด นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็นผู้เรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า ซึ่งจะกำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าโดยการโอนเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยตรง และภายหลังจากผู้เช่าชำระค่าเช่าเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัท เอพียูเค จำกัด ทราบ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัท เอพียูเค จำกัด จะรายงานการชำระค่าเช่าต่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่อไป

สำหรับการจัดการในเรื่องค่าใช้จ่ายของบริษัท เอพียูเค จำกัด นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้ทุกรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจะต้องผ่านการพิจารณาในแต่ละระดับ ดังนี้

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องพิจารณารายการค่าใช้จ่ายพร้อมเอกสาร ก่อนนำเสนอเพื่อให้บริษัท เอพียูเค จำกัด พิจารณา
2. หลังจากบริษัท เอพียูเค จำกัด พิจารณารายการค่าใช้จ่ายพร้อมเอกสารประกอบที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแล้ว จึงนำเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณารายการค่าใช้จ่ายตามข้อ 2. และเห็นควรอนุมัติ จึงเสนอให้ทรัสต์พิจารณา
4. เมื่อทรัสต์พิจารณารายการค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอและเห็นควรอนุมัติ ทรัสต์จะแจ้งการอนุมัติให้กับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อแจ้งกลับไปยังบริษัท เอพียูเค จำกัด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบตามลำดับขั้นต่อไป

อนึ่ง ภายหลังจากทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว การจัดทำงบการเงินในระดับ บริษัท เอพียูเค จำกัด จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสากลโดยผู้สอบบัญชีที่มีความรู้ ความสามารถและเป็นที่ยอมรับ ส่วนการจัดทำงบการเงินในระดับกองทรัสต์นั้นจะจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย และจัดให้มีการสอบบัญชีโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่มีความรู้ ความสามารถและเป็นไปตามรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีที่จัดทำงบการเงินในระดับบริษัท เอพียูเค จำกัด จะเป็นบริษัทที่อยู่ในเครือข่ายเดียวกันกับผู้สอบบัญชีในระดับกองทรัสต์ โดยผู้สอบบัญชีในระดับบริษัท เอพียูเค จำกัด จะส่งข้อมูลและรายละเอียดที่จัดทำงบการเงินมาให้แก่ผู้สอบบัญชีในระดับกองทรัสต์ เพื่อจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์

#### 2.1.6 การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ การลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

(1) นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของบริษัท CGD Data จำกัด และบริษัท CGD Data จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

(2) ความสัมพันธ์

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CGD) มีความสัมพันธ์โดยเป็นเจ้าของบริษัท CGD Data จำกัด และบริษัท CGD Data จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน มีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อคือ นายเบน เตชะอุบล หรือ นายสดาวุธ เตชะอุบล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ส่วนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อคือ นางสาวประภา ปุณณโชติ ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นายสดาวุธ เตชะอุบล และ นายสุรพล ขวัญใจธัญญา สองคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท ซึ่งทั้งสองบริษัทข้างต้นมีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทคนเดียวกันคือ นายสดาวุธ เตชะอุบล

(3) ลักษณะของรายการระหว่างกัน

กองทรัสต์จะลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด จาก บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ซึ่ง บริษัท CGD Digital Partners จำกัด มี บริษัท CGD Data จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และบริษัท CGD Data จำกัด มีบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ และจะแต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(4) ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล โดยแม้ว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งกำหนดไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 26.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์จะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาขายบริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งอยู่ที่ 21.50 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (ดูรายละเอียดได้ในส่วนที่ 2.4.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) แต่การประเมินราคาของบริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ดังกล่าวนั้น ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าผู้เข้าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเข้าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และค่าเข้าที่ได้รับหลังจากวันที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามอัตราตลาด ซึ่งต่ำกว่าค่าเข้าตามสัญญาที่ศูนย์ข้อมูลมีกับผู้เข้าในปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวไม่สะท้อนข้อเท็จจริงที่ปัจจุบันผู้เข้าอยู่ในระหว่าง

การปรับปรุงศูนย์ข้อมูลให้อยู่ในระดับ Tier 3 ทั้งหมด ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าสามารถได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นจากลูกค้าของผู้เช่า อีกทั้งการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลยังมีข้อจำกัด เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนี้ ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่ง เพื่อให้การดำเนินการไม่หยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวล้วนแต่เป็นปัจจัยที่ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าจะทำให้ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ทั้งนี้ หากคำนวณมูลค่าของผู้เช่าศูนย์ข้อมูลบนสมมติฐานว่าผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มูลค่าที่ประเมินได้จะสูงกว่า 26.00 ล้านบาทต่อปี ซึ่งมูลค่าสูงสุดที่กองทุนจะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าจะเป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งสูงกว่าอัตราตลาดตามการประเมินของผู้ประเมิน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่ายังคงมีความเป็นไปได้ว่าหากอัตราค่าเช่าตลาดในปีที่ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า ตามที่ผู้ประเมิน บริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้สมมติฐาน ผู้เช่าอาจทำการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือขอเจรจาเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้กองทุนได้รับค่าเช่าที่ และจะทำให้กองทุนได้รับผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

## 2.2 ข้อมูลของทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

### 2.2.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินและอาคาร ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินดังกล่าว ตลอดจนสวนควบ และสิ่งติดต่องาน ของที่ดินและอาคารดังกล่าว และ
- (2) อุปกรณ์และงานระบบ ซึ่งติดตั้งในอาคารเพื่อรองรับความต้องการในการเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) และรองรับสาธารณูปโภคที่จำเป็น อันได้แก่ เครื่องมือและอุปกรณ์สำหรับงานระบบหม้อแปลงไฟฟ้า (กำลังรวม 3 เมกะวัตต์) งานระบบปรับอากาศ งานระบบประปา งานระบบโทรศัพท์และสื่อสาร และงานระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C ดังกล่าวได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันซึ่งอยู่ภายในอาคารที่มีประตูเหล็กกันพร้อมระบบป้องกันความปลอดภัยเป็นอย่างดี โดยศูนย์ข้อมูล (Data Centre) นี้ ถือเป็นศูนย์รวบรวมและให้บริการด้านไอทีแก่ลูกค้าต่างๆ อาทิ การให้พื้นที่จัดเก็บ การบริหารจัดการข้อมูล และการกระจายข้อมูลต่อ รวมทั้งมุ่งเน้นในการเป็นที่สำรองระบบเครือข่ายที่สำคัญเพื่อให้มีความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการของธุรกิจต่างๆ ในแต่ละวันของลูกค้า ซึ่งศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้คำนึงถึงความปลอดภัยในข้อมูลของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญสูงสุด และมีความน่าเชื่อถือของ Data Centre ด้วย โดยปัจจุบันศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีการให้บริการอยู่ในระดับ Tier 2 และ Tier 3 ซึ่งเป็นประเภทที่มีการใช้

งานอย่างแพร่หลายมากที่สุด ตัวอย่างผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจศูนย์ข้อมูลเช่น ดิจิทัล ตรีทรัสต์ (Digital Reality Trust), อินฟินิตี้ (Infinity), โกลบอลสวิตช์ (Global Switch), อีควินิค (Equinix), เทเลซิตี (Telecity), อินเตอร์ซีออน (Interxion), เทเลเฮ้าส์ (Telehouse) และ โคลท์ (Colt)

โดยทั่วไปการให้บริการ Data Centre จะถูกแบ่งออกเป็น 4 ระดับ คือ Tier 1 ถึง Tier 4 โดยตัวเลขที่มากขึ้นจะสะท้อนถึงระดับความพร้อมในการใช้งานที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม มีหน่วยงานหลักสองกลุ่ม ได้แก่ The Telecommunications Industry Association และ The Uptime Institute ได้พยายามให้คำอธิบายต่อ Tier ในระดับต่างๆ ของการให้บริการ Data Centre โดย The Telecommunications Industry Association ซึ่งเป็นสมาคมที่ได้รับการรับรองโดย American National Standards Institute (ANSI) ได้อธิบายระดับที่แตกต่างกันของ Tier ในแง่ขององค์ประกอบและระบบพื้นฐานที่มีให้บริการ ดังนั้น ระดับที่พื้นฐานที่สุด ซึ่งก็คือ Tier 1 จะเป็นเพียงแค่ห้องเซิร์ฟเวอร์พื้นฐานทั่วไปที่มีความพร้อมในการรองรับอุปกรณ์และระบบคอมพิวเตอร์ทั่วไป และระดับที่เข้มงวดที่สุด คือ Tier 4 ซึ่งถูกออกแบบเพื่อรองรับระบบคอมพิวเตอร์และภารกิจที่มีความสำคัญสูง โดยมีระบบและอุปกรณ์ที่ให้บริการสำรองเพิ่มทั้งหมดอีก 1 ชุดและจัดแบ่งโซนต่างๆ อย่างเป็นทางการเป็นส่วนชัดเจนพร้อมมีระบบป้องกันความปลอดภัยและระบบยืนยันการผ่านเข้าออกแบบ Biometric Access Control

ทางด้าน The Uptime Institute ซึ่งเป็นองค์กรอิสระที่ให้คำปรึกษาและการช่วยเหลือด้านธุรกิจไอทีและการให้บริการเครือข่ายต่างๆ อีกทั้งยังได้รับการยอมรับอย่างแพร่หลายในการกำหนดมาตรฐานของ Tier และการให้การรับรองงานออกแบบ Data Centre ได้ให้นิยามของ Tier ทั้ง 4 ระดับไว้โดยอ้างอิงถึงความพร้อมในการใช้งาน (availability) โดย Tier ที่สูงขึ้นจะหมายถึงอัตราความพร้อมในการใช้งานที่สูงขึ้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- Tier 1 - เส้นทางกระจายทรัพยากร รวมทั้งไฟฟ้าไปยังส่วนอุปกรณ์ไอทีแบบเส้นทางเดียว ไม่มีเส้นทางสำรองซ้อน
- ไม่มีอุปกรณ์สำหรับบันทึกข้อมูลสำรอง
  - ระบบและอุปกรณ์ในการให้บริการเป็นระดับพื้นฐาน โดยอัตราความพร้อมในการใช้งาน (availability) อยู่ที่ 99.671%
- Tier 2 - มีองค์ประกอบครบถ้วนเทียบเท่าหรือมากกว่า Tier 1
- มีระบบและอุปกรณ์ในการให้บริการสำรองเพิ่มขึ้นบางส่วน โดยอัตราความพร้อมในการใช้งานอยู่ที่ 99.741%
- Tier 3 - มีองค์ประกอบครบถ้วนเทียบเท่าหรือมากกว่า Tier 2
- มีหลายเส้นทางกระจายทรัพยากรซึ่งเป็นอิสระต่อกัน เพื่อสนับสนุนส่วนอุปกรณ์ไอที
  - อุปกรณ์ไอทีทั้งหมดต้องมีระบบพลังงานรองรับเป็นคู่ และเข้ากันได้อย่างสมบูรณ์กับระบบการวางเครือข่ายและสถาปัตยกรรมของสถานที่นั้นๆ

- มีระบบและอุปกรณ์ในการให้บริการสำรองและสามารถทำการซ่อมบำรุงไปพร้อมกันได้ โดยที่การให้บริการไม่หยุดชะงัก โดยอัตราความพร้อมในการใช้งานอยู่ที่ 99.982%

Tier 4 - มีองค์ประกอบครบถ้วนเทียบเท่าหรือมากกว่า Tier 3

- อุปกรณ์ทำความเย็นทั้งหมดต้องมีระบบพลังงานรองรับเป็นคู่ รวมถึง Chiller และเครื่องทำความร้อน ระบบระบายอากาศ และระบบปรับอากาศ (HVAC)
- ระบบและอุปกรณ์ในการให้บริการมีความคงทนต่อความเสียหายและความบกพร่อง โดยมีอุปกรณ์เก็บพลังงานไฟฟ้าสำรอง พร้อมทั้งระบบจ่ายพลังงานสำรอง ซึ่งจะทำให้มีอัตราความพร้อมในการใช้งานที่ 99.995%

จะเห็นได้ว่าสภาวะการให้บริการในอุดมคติ คือสภาวะการให้บริการที่ไม่มีความบกพร่องหรือขาดช่วงของระบบ แต่จากระบบ Tier และสถานะของแต่ละ Tier ข้างต้น มีระยะเวลาการหยุดชะงักของระบบที่ยอมให้โดยสามารถเทียบเป็นระยะเวลา (นาทีก่อนหนึ่ง (1) ปี (525,600 นาที) ได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

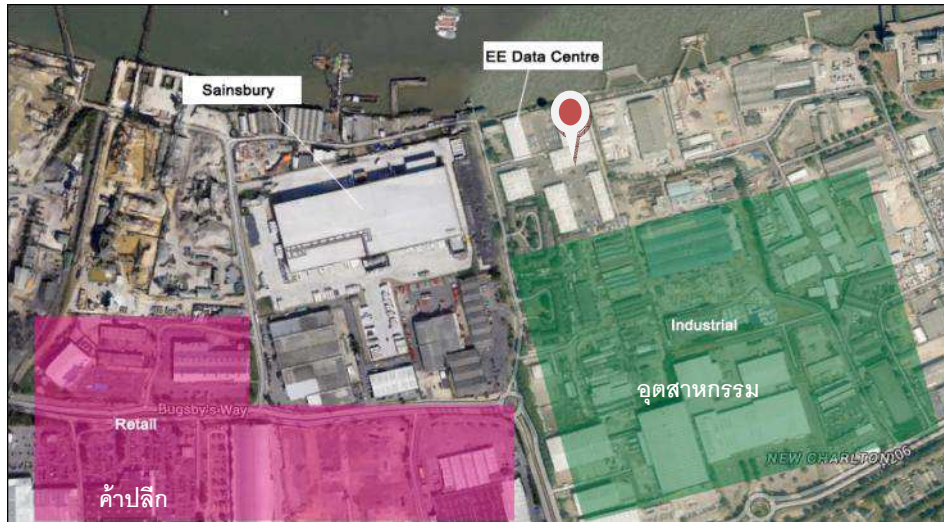
- Tier 1 (99.671%) มีระยะเวลาความบกพร่องที่ยอมให้ 1,729.224 นาที หรือ 28.817 ชั่วโมง ในหนึ่ง (1) ปี
- Tier 2 (99.741%) มีระยะเวลาความบกพร่องที่ยอมให้ 1,361.304 นาที หรือ 22.688 ชั่วโมง ในหนึ่ง (1) ปี
- Tier 3 (99.982%) มีระยะเวลาความบกพร่องที่ยอมให้ 94.608 นาที
- Tier 4 (99.995%) มีระยะเวลาความบกพร่องที่ยอมให้ 26.28 นาที

## 2.2.2 ตำแหน่งที่ตั้ง

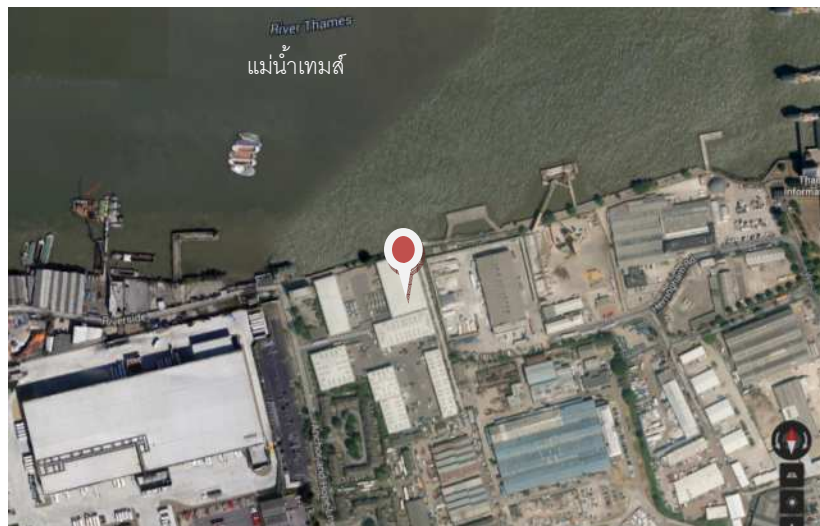
ทรัพย์สินตั้งอยู่ที่ยูนิต ซี (Unit C) ถนน Anchor and Hope Lane เขตชาร์ลตัน (Charlton) กรุงลอนดอน (London) SE7 7SQ ประเทศสหราชอาณาจักร (ประเทศอังกฤษ - United Kingdom) โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมขนาดเบา ที่สามารถเข้าถึงโดยถนน Anchor and Hope Lane ซึ่งเป็นถนนทางตันที่เชื่อมกับถนน A206 Woolwich ในเขตชาร์ลตัน (Charlton) กรุงลอนดอน (London) และมีแม่น้ำเทมส์ (Thames River) อยู่ทางด้านทิศเหนือของทรัพย์สิน

ถนน Anchor and Hope Lane เป็นถนนสายที่แยกจากฝั่งเหนือของถนน A206 Woolwich และสิ้นสุดทางตันที่แม่น้ำเทมส์ (Thames River) ปลายสุดทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือของถนน Anchor and Hope Lane เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ประกอบด้วยอาคารอุตสาหกรรมที่ก่อสร้างในช่วงปี พ.ศ.2543 เป็นต้นมา

พื้นที่ส่วนใหญ่ด้านทิศใต้ของถนน A206 Woolwich มีการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ในขณะที่พื้นที่ด้านทิศเหนือของถนน A206 Woolwich ซึ่งมีแนวขนานกับแม่น้ำเทมส์ (Thames River) จะใช้เพื่อประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นหลัก โดยเน้นในด้านอุตสาหกรรมขนาดเบา และการค้าปลีกเชิงพาณิชย์เป็นส่วนประกอบ



ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตชาร์ลตัน (Charlton) ซึ่งอยู่ในพื้นที่ทางภาคตะวันออกเฉียงใต้ของกรุงลอนดอน ด่านใต้ของฝั่ง (Thames River) และมีอาณาเขตติดกับ Greenwich Blackheath และ Woolwich ซึ่งเขตชาร์ลตัน (Charlton) อยู่ภายใต้การปกครองโดย Royal Borough of Greenwich ประชากรส่วนใหญ่จะเป็นชาวอังกฤษผิวขาว

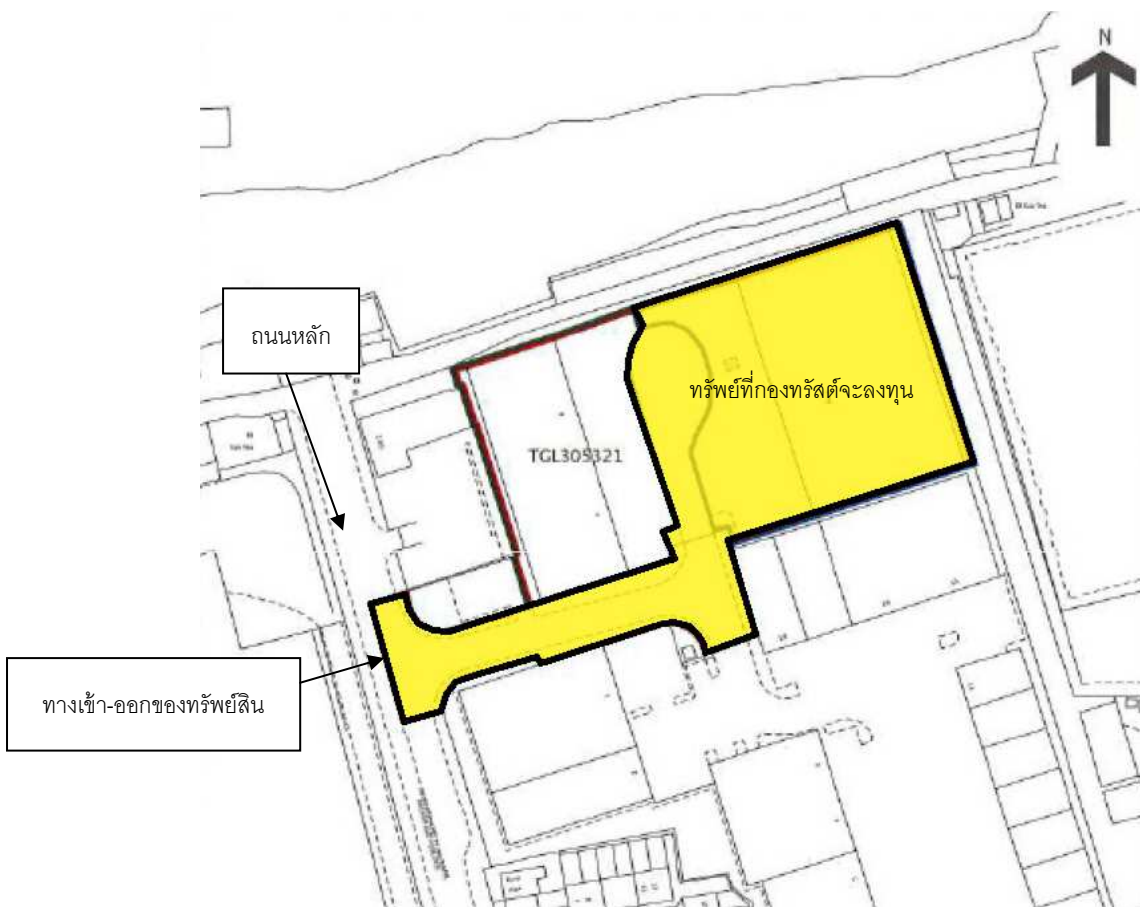


สถานีรถไฟชาร์ลตัน (Charlton Station) ตั้งอยู่ด้านทิศใต้ของทรัพย์สิน และมีระยะห่างจากทรัพย์สิน ประมาณ 0.4 ไมล์ สถานีรถไฟชาร์ลตัน (Charlton Station) นั้น สามารถเชื่อมไปยังสถานีปลายทาง บริเวณสะพานลอนดอน (London Bridge) เพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟรางและรถไฟใต้ดินได้





แผนผังทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนและทางเข้าออกของทรัพย์สิน



### 2.2.3 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการถือครอง และการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดิน ตลอดจนสวนควบ และสิ่งติดตั้ง ของที่ดินและอาคารดังกล่าว พร้อมอุปกรณ์และงานระบบที่จำเป็นซึ่งติดตั้งอยู่ในอาคารเพื่อการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล ซึ่งปัจจุบันได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C โดยอาคารดังกล่าวก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2543 จากนั้นได้ถูกปรับปรุงและพัฒนาเป็นอาคาร Data Centre ในปี พ.ศ. 2551 โดยภายในอาคารจะมีห้อง Server ทั้งหมดจำนวน 3 ห้อง ได้แก่ ห้อง Server 1 ห้อง Server 2 และห้อง Server 3 โดยห้อง Server 1 และ 2 ได้เริ่มเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 ส่วนห้อง Server 3 ได้เริ่มเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ อาคารยูนิต C นี้มีพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 2,294 ตารางเมตร (ประมาณ 24,700 ตารางฟุต) ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เนื้อที่ทั้งหมด จำนวนประมาณ 0.43 เฮกตาร์ (ประมาณ 1.06 เอเคอร์) และเป็นพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,342 ตารางเมตร (ประมาณ 14,445 ตารางฟุต) รายละเอียดของศูนย์ข้อมูลมีดังนี้

ตารางสรุปเกี่ยวกับพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2558)

ปี พ.ศ.	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
จำนวนอาคาร	1	1	1	1	1	1	1
พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)							
ห้อง Server 1 และ 2	1,042	1,042	1,042	1,042	1,042	1,042	1,042
ห้อง Server 3	-	-	-	-	300	300	300
พื้นที่เช่ารวม โดยประมาณ (ตร.ม.)	1,042	1,042	1,042	1,042	1,342	1,342	1,342
อัตราการเช่า (ร้อยละ)	100	100	100	100	100	100	100

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

ตารางแสดงผู้เช่ารายย่อยของบริษัท บีไอเอส จำกัด ณ ปัจจุบัน 5 รายใหญ่ (ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2557)

รายชื่อลูกค้า	ประเภทธุรกิจ	ร้อยละของรายได้
1. Advanced 365	อุตสาหกรรมไอที	34.12
2. Cluttons	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	10.44
3. ITV	อุตสาหกรรมสื่อโทรทัศน์	6.59
4. Chales Taylor	ธุรกิจการประมูล	6.02
5. Randall & Quilter	ธุรกิจประกันภัย	5.01
รวมสัดส่วนรายได้จากผู้เช่าที่มีรายได้สูงสุด 5 รายแรกคิดเทียบรายได้รวม		62.18

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

#### ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน มีสาธารณูปโภคดังนี้ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และสื่อสาร และระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น เพื่อให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท โดยชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบน้ำประปา
- ระบบโทรศัพท์และสื่อสาร
- ระบบบำบัดน้ำเสีย

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคจะเป็นผู้ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในบริเวณพื้นที่ของโครงการ

#### 2.2.4 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่เช่าประมาณ 1,342 ตารางเมตร โดยมีลักษณะการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ภายในอาคารมีห้อง Server จำนวน 3 ห้อง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อประกอบธุรกิจจัดการข้อมูล เช่น ระบบทำความเย็น ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีสัญญาเช่าระยะยาวกับ บริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียว โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 25 ปี นับจากปี พ.ศ. 2551 และมีเงื่อนไขให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้เพียงครั้งเดียว คือในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) โดยอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (แบบอัตราสะสม) หรือปรับขึ้นตามค่าเช่าตลาดตามข้อมูลสำรวจจากผู้ประเมินที่ได้รับการยอมรับร่วมกันจากทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า ซึ่งจะดำเนินการ 3 เดือนก่อนกำหนดการปรับขึ้นค่าเช่าแต่ละครั้ง แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า และทบทวนปรับขึ้นค่าเช่าทุก 5 ปี ทั้งนี้ บริษัท บีไอเอส จำกัด ประกอบธุรกิจการให้บริการในการจัดการข้อมูลและจัดเก็บข้อมูลให้แก่ลูกค้าหลากหลายประเภท โดยกองทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ในรูปแบบค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

ตัวอย่างการคำนวณการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าแบบอัตราสะสม

	อัตราค่าเช่าที่ ปรับเพิ่มขึ้นต่อปี	อัตราค่าเช่าที่ปรับ แบบอัตราสะสมต่อปี	อัตราที่ปรับขึ้นจริง (ปรับทุก ๆ 5 ปี)
ปีที่ 1		100.00	-
ปีที่ 2	3.00%	103.00	-
ปีที่ 3	3.00%	106.09	-
ปีที่ 4	3.00%	109.27	-
ปีที่ 5	3.00%	112.55	-
ปีที่ 6	3.00%	115.93	15.93%

อัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (แบบอัตราสะสม) และทบทวนปรับขึ้นค่าเช่าทุก 5 ปีซึ่งจากตัวอย่างการคำนวณ การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในปีที่ 6 จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15.93 จากค่าเช่าในปีที่ 1

#### การปรับขึ้นค่าเช่า

ตามรายละเอียดในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีขั้นตอนในการพิจารณาการปรับขึ้นค่าเช่าทุก ๆ 5 ปี ไว้ ดังนี้

- (1) การปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี (แบบอัตราสะสม) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 15.93 ทุก 5 ปี หรือ

- (2) ในกรณีที่สภาวะตลาด ณ ขณะนั้น หากอัตราค่าเช่าตลาดมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ปรับขึ้นตามข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการประสานงานผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการคัดเลือกผู้ประเมินที่มีความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ และมีความรู้ในธุรกิจ ที่ได้รับการยอมรับร่วมกันกับผู้เช่า เพื่อให้ดำเนินการสำรวจข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาด ณ ขณะนั้น โดยอัตราค่าเช่าตลาดจะมาจากข้อมูลที่ผู้ประเมินได้จากการสำรวจล่วงหน้า ประมาณ 3 เดือนก่อนครบกำหนดการปรับขึ้นค่าเช่า

เมื่อผู้ประเมินได้สำรวจอัตราค่าเช่าตลาดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันวิเคราะห์โดยจะเลือกใช้อัตราที่สูงกว่าเป็นเกณฑ์ในการปรับขึ้นค่าเช่า โดยหากพบว่าอัตราค่าเช่าที่ปรับขึ้นตามสัญญาเช่าสูงกว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ก็จะเลือกวิธีการปรับขึ้นค่าเช่าตามเดิมที่ระบุในสัญญาเช่า หากข้อมูลสำรวจพบว่าอัตราค่าเช่าตลาดสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้เบื้องต้นในสัญญาเช่าแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ก็จะให้ปรับใช้อัตราค่าเช่าตลาดที่สำรวจได้ดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่า อย่างไรก็ตาม ขั้นตอนการดำเนินการข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการแจ้งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบถึงการดำเนินการดังกล่าว และเมื่อได้ข้อสรุปแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้นำเสนอข้อมูลตามลำดับขั้นตอนผ่านมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและดำเนินการเจรจากับผู้เช่า

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะประสานงานเพื่อการจัดทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าและทรัสต์ตกลงนามร่วมกันต่อไป

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าทรัพย์สิน

ปี พ.ศ.	ค่าเช่ารายปี	
	(ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)	(บาท)*
ห้อง Server 1 และ 2		
15/02/51 - 14/02/56	£1,221,000	63,948,410
15/02/56 - 14/02/61	£1,415,474	74,133,752
15/02/61 - 14/02/66**	£1,640,922	85,941,321
15/02/66 - 14/02/71	£1,902,278	99,629,528
15/02/71 - 14/02/76	£2,205,262	115,497,951
ห้อง Server 3		
19/11/55 - 14/11/57	£204,496	10,710,233
15/11/57 - 14/02/61	£408,992	21,420,465
15/02/61 - 14/02/66**	£474,134	24,832,199
15/02/66 - 14/02/71	£549,651	28,787,312
15/02/71 - 14/02/76	£637,196	33,372,376

ที่มา: บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ \* อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

\*\* เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน  
 อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะมีบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

## 2.2.5 ลักษณะการดำเนินธุรกิจและขั้นตอนการปฏิบัติงานในการหาผู้เช่าทรัพย์สินขององค์กร

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

ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า เช่น

บริษัทขนส่ง, บริษัทประกัน, บริษัทที่ปรึกษากฎหมาย, บริษัทอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันทางการเงิน



ห้อง Server



ระบบไฟฟ้า

ระบบปรับอากาศ

ระบบควบคุมไฟฟ้า

ระบบรักษา

ความปลอดภัย



### ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

บริษัท บีไอเอส จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2539 โดยเปิดให้บริการการจัดการข้อมูลและจัดเก็บข้อมูลแก่ลูกค้าเรื่อยมา และเป็นผู้เชี่ยวชาญในการให้บริการการจัดการข้อมูลในกรุงเทพมหานคร (ข้อมูลจากบริษัท บีไอเอส จำกัด) ปัจจุบันบริษัท บีไอเอส จำกัด อยู่ในเครือข่ายของกลุ่มบริษัท Six Degrees ที่ให้บริการการจัดการข้อมูลแบบครบวงจร Data-centre co-location, Data Networking, Cloud Computing และบริการการสื่อสารโทรคมนาคม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกรูปแบบ

ตารางแสดงงบการเงินของบริษัท บีไอเอส จำกัด

(ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2557)

(หน่วย : พันปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)

	31 มีนาคม พ.ศ. 2556	31 มีนาคม พ.ศ. 2557
จำนวนเดือน	15 เดือน	12 เดือน
รายได้	18,108	14,255
ต้นทุนขาย	(10,966)	(9,220)
กำไรขั้นต้น	7,142	5,035
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(7,334)	(4,134)
กำไรจากการดำเนินงาน	(192)	901
ผู้ตรวจสอบบัญชี	บริษัท ERNST & YOUNG LLP จำกัด	

ที่มา : บริษัท บีไอเอส จำกัด

เมื่อปี พ.ศ. 2556 กลุ่มบริษัท Six Degrees ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท บีไอเอส จำกัด ทำให้บริษัท บีไอเอส จำกัด ต้องปรับงบการเงินให้สอดคล้องกับกลุ่มบริษัท Six Degrees คือ จากเดิมปิดงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี เป็น ปิดงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม ของทุกปี ดังนั้นในปี พ.ศ. 2556 งบการเงินของบริษัท บีไอเอส จำกัด จึงมีจำนวนเดือนทั้งหมด 15 เดือน และจากตารางแสดงงบการเงินของบริษัท บีไอเอส จำกัด สำหรับปี พ.ศ. 2556 (15 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556) มีค่าเสื่อมราคาอยู่ที่ 1.93 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และ งบสำหรับปี พ.ศ. 2557 (12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557) มีค่าเสื่อมราคาอยู่ที่ 1.58 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นในทางบัญชี ไม่ใช่รายการเงินสด เมื่อนำมารวมกับกำไรสุทธิจะเห็นได้ว่าบริษัท บีไอเอส จำกัด มีกำไรสุทธิเมื่อนำค่าเสื่อมมาบวกกลับจะอยู่ที่ 1.74 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ สำหรับปี พ.ศ. 2556 และ 2.48 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ สำหรับปี พ.ศ. 2557 และสำหรับส่วนของเจ้าของสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ภายใต้สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) บริษัท บีไอเอส จำกัด มีวงเงินที่ได้รับอนุมัติเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินให้เป็น Tier 3 ตามแผนการปรับปรุงทรัพย์สินจำนวน 0.95 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ดังนั้น บริษัท บีไอเอส จำกัด จึงมีภาระในการชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ในอัตราดังนี้ ปีที่ 1 ร้อยละ 10 ปีที่ 2 ร้อยละ 12.5 และปีที่ 3 ร้อยละ 15 หรือคิดเป็นจำนวน



เงินประมาณ 0.095 , 0.118 และ 0.142 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ตามลำดับ และภาระในการจ่ายคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3 ซึ่งจากกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาในปี พ.ศ. 2557 ชำงต้นของบริษัท บีไอเอส จำกัด เท่ากับ 2.48 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ จะครอบคลุมภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและการจ่ายชำระคืนเงินต้นดังกล่าวได้ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่าบริษัท บีไอเอส จำกัด มีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ในระดับที่ดี

ส่วนของเจ้าของสุทธิเป็นบวกอยู่ที่ 0.91 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และส่วนของเจ้าของ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เป็นบวกอยู่ที่ 1.026 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่า บริษัท บีไอเอส จำกัด สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้เป็นอย่างดี และมีความสามารถในการชำระค่าเช่าในระดับที่ดี (รายละเอียดของผู้เช่าสามารถดูเพิ่มเติมได้ที่ หัวข้อ 4.1.2 “ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บีไอเอส จำกัด (ผู้เช่า)”)

#### ขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า

กองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและชำนาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ (รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระบุอยู่ในหัวข้อ 4.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) รวมถึงระบบการจัดเก็บ ติดตามค่าเช่า ดูแลอสังหาริมทรัพย์ในด้านต่างๆ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในกรณีและผู้เช่ารายเดิมไม่ทำการต่อสัญญาอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญา คือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อและประสานงานกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการหาผู้เช่า ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่ารายใหม่จะเป็นไปตามอัตราค่านายหน้าทั่วไปของตลาดนั้นๆ

#### **2.2.6 ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์**

อาคารยูนิต C ได้ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2543 แต่ถูกพัฒนาให้เป็นอาคาร Data Centre เมื่อปี พ.ศ. 2551 โดยภายในอาคารจะมีห้อง Server ทั้งหมดจำนวน 3 ห้อง ได้แก่ ห้อง Server 1 ห้อง Server 2 และห้อง Server 3 โดยห้อง Server 1 และ 2 ได้เริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2551 ส่วนห้อง Server 3 ได้เริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2555 โดยผลการดำเนินงานที่ผ่านมาดังนี้

ตารางแสดงรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินตั้งแต่ พ.ศ. 2551 - 2557

ปี พ.ศ.	ห้อง Server 1&2		ห้อง Server 3		รวม	
	(ปอนด์ สเตอร์ลิง อังกฤษ)	(บาท)*	(ปอนด์ สเตอร์ลิง อังกฤษ)	(บาท)*	(ปอนด์ สเตอร์ลิง อังกฤษ)	(บาท)*
2551	1,067,121	55,889,182	-	-	1,067,121	55,889,182
2552	1,221,000	63,948,410	-	-	1,221,000	63,948,410
2553	1,221,000	63,948,410	-	-	1,221,000	63,948,410
2554	1,221,000	63,948,410	-	-	1,221,000	63,948,410
2555	1,221,000	63,948,410	23,531	1,232,408	1,244,531	65,180,818
2556	1,391,498	72,878,038	204,496	10,710,233	1,595,994	83,588,271
2557	1,415,474	74,133,752	230,268	12,060,010	1,645,742	86,193,762

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ \* อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์  
สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

## 2.2.7 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ โดยปัจจุบันบริษัท เอพียูเค จำกัด (บริษัทซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน) ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง และมีผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอพียูเค จำกัด ทั้งนี้ รายละเอียดกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน เป็นดังนี้

### (ก) การประกันภัยทรัพย์สินแบบสรรพภัย (All risk insurance)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการทำประกันภัยทรัพย์สินแบบสรรพภัย เพื่อคุ้มครองความเสียหายอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งรวมถึงกรณีการก่อการร้าย ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในกรมธรรม์ประกันภัย โดยจะกำหนดทุนประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ของ

ราคาประเมินล่าสุดที่ไม่นับรวมถึงมูลค่าที่ดินและมูลค่ารากฐาน โดยมีบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์จะลงทุนหรือกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรรมกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไต่เบี่ยให้ต้องรับผิดชอบแทน ซึ่ง ณ วันลงทุน มีกำหนดทุนประกันไว้สำหรับทรัพย์สิน ดังนี้

- สำหรับอาคาร (building) ทุนประกันมูลค่า 24,900,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ
- สำหรับกรณีมีการสร้างทดแทน (declared value) ทุนประกันมูลค่า 16,600,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

(ข) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

ปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการเอาประกันภัยเพื่อคุ้มครองและชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (Loss of Rent) ในกรณีที่ธุรกิจหยุดชะงักสำหรับระยะเวลา 36 เดือน ซึ่งรวมถึงกรณีที่ปรากฏว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าไม่วางมัดเงินมัดหนึ่งตามสัญญาเช่าด้วย ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในกรรมกรรมประกันภัย โดยมีทุนประกันมูลค่า 5,473,398 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งคำนวณจากประมาณการค่าเช่าที่จะได้รับค่าเช่าใน 3 ปีข้างหน้าตามสัญญาเช่า (เงื่อนไขและระยะเวลาความคุ้มครองอาจเปลี่ยนแปลงได้เมื่อต่ออายุกรรมกรรมประกันภัย) โดยมีบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์จะลงทุนหรือกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรรมกรรมดังกล่าว

(ค) การประกันภัยความรับผิดของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต่อบุคคลภายนอก (Property Owner Liability) สำหรับความรับผิดจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างหรือประเด็นทางสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีการเอาประกันภัยความรับผิดของเจ้าของทรัพย์สินที่อาจมีขึ้นแก่บุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากสิทธิเรียกร้องหรือความเสียหายใดๆ จากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างหรือประเด็นทางสิ่งแวดล้อมภายใต้ทุนประกันภัยมูลค่า 10,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไต่เบี่ยให้ต้องรับผิดชอบ

(ง) การประกันภัยการใช้สอยทรัพย์สินของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับกรณีที่บุคคลภายนอกใช้สิทธิเรียกร้องกระทบต่อกรรมสิทธิ์หรือสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีการเอาประกันภัยการใช้สอยทรัพย์สินของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับกรณีที่บุคคลภายนอกใช้สิทธิเรียกร้องกระทบต่อกรรมสิทธิ์หรือสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวงเงินคุ้มครองมูลค่า 4,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ทั้งนี้ กรรมกรรมชนิดนี้เป็นประเภทที่ชำระเบี้ยประกันภัยเพียงครั้งเดียวและมีความคุ้มครองตลอดอายุทรัพย์สิน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับสัถ์หลังโอนกรรมกรรมนี้มาจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม

การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ อย่างไรก็ตาม มีความเสียหายที่รุนแรงหลายประเภทซึ่งไม่สามารถทำประกันภัยได้ หรือไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรือความคุ้มครองอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในระดับหนึ่ง ตัวอย่างของเหตุการณ์ดังกล่าว ได้แก่ สงคราม การก่อการร้าย ภัยพิบัติ และมลภาวะหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมบางประการ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่า การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวมาข้างต้น มีความเพียงพอและเหมาะสมแล้ว

## 2.2.8 คดีความ

- ไม่มี -

## 2.2.9 ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

ทรัพย์สินมีภาระผูกพันดังต่อไปนี้

1. ภาระผูกพันโดยการเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับ Lloyds Bank
2. ภาระผูกพันในการยินยอมให้ใช้ที่ดินบางส่วน (เส้นทางถนนเข้าออก) แก่ที่ดินข้างเคียง เพื่อใช้เป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ และวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เข้าสู่ทรัพย์สินข้างเคียงเหล่านั้น ซึ่งการยินยอมดังกล่าวได้มีการทำข้อตกลงร่วมกัน (Deed) ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินทุกราย เพื่อรับทราบการให้สิทธิดังกล่าว รวมทั้งข้อตกลงร่วมกันในการรับผิดชอบดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงเส้นทางเข้าออกและระบบสาธารณูปโภคที่วางผ่านเส้นทางดังกล่าว โดยแบ่งการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ (โดยคำนวณสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยของอาคารภายในแต่ละที่ดินต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของทุกที่ดินที่ใช้ประโยชน์เส้นทางร่วมกัน) เพื่อให้พื้นที่นั้นอยู่ในสภาพสมบูรณ์ พร้อมใช้งานตลอดเวลา

## 2.3 จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

- **เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในบริเวณที่เป็นโซนอุตสาหกรรม และใกล้กับศูนย์กลางของกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ**

ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะสมกับลักษณะการใช้งาน โดยอาคารคลังสินค้าได้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่เป็นเขตอุตสาหกรรมและพาณิชย์ใกล้กับกรุงลอนดอน พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของหลายนิคมอุตสาหกรรม เป็นโซนของอุตสาหกรรมขนาดเบาที่ส่วนใหญ่ไม่ได้มีกระบวนการผลิตที่ใช้เครื่องจักรหนัก และรวมไปถึงที่ตั้งของศูนย์กระจายสินค้า (Distribution Centre) ของผู้ประกอบการค้าปลีกชั้นนำ อาคารส่วนใหญ่ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้และบริเวณใกล้เคียงจึงถูกใช้งานสำหรับอุตสาหกรรมขนาดเบา การค้าปลีกเชิงพาณิชย์ และ Data Centre ซึ่งในแง่ศักยภาพของทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้มีองค์ประกอบที่ผ่านเงื่อนไขและคุณสมบัติในการใช้ประโยชน์เป็น Data Centre ในระดับ Tier 2 และ 3 ไม่ว่าจะเป็นด้านลักษณะอาคาร ทำเลที่ตั้ง รวมทั้งงานระบบและโครงสร้างพื้นฐานที่มีพร้อมสำหรับผู้เช่า อีกทั้งยังได้รับการประเมินทางด้าน

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่จำเป็นแล้ว อาทิ การปล่อยของเสียและมลพิษสู่สิ่งแวดล้อมทางน้ำและทางอากาศ ประสิทธิภาพการใช้พลังงาน

นอกจากนี้ ท่าเรือที่ตั้งดังกล่าวยังถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและภาคค้าปลีกเชิงพาณิชย์เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางกรุงลอนดอน ทำให้การสัญจรเข้าสู่ตัวเมืองรวมทั้งการเข้าถึงข้อมูลสำรอง (สำหรับในกรณีของ Data Centre) นั้นทำได้อย่างรวดเร็วและทันท่วงที อีกทั้งยังได้รับประโยชน์จากการอยู่ในบริเวณที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมของเมือง และอยู่เหนือ Thames Barrier ที่ทำหน้าที่ป้องกัน Storm Surge ให้กับกรุงลอนดอน ซึ่งนอกจากจะเหมาะสำหรับภาคอุตสาหกรรมและการค้าปลีกแล้ว เหตุผลทั้งหมดดังกล่าวยังทำให้ท่าเรือที่ตั้งนี้เป็นสถานที่ที่มีปัจจัยสำคัญรองรับครบถ้วนและเหมาะสมอย่างมากสำหรับการลงทุน

- **ศักยภาพในการรับรายได้ที่ดี และโอกาสในการเติบโตของมูลค่าทรัพย์สิน**

ด้วยสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาที่ยาวนานประมาณ 17 ปี 6 เดือน (สัญญาเช่ามีเงื่อนไขที่ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว) พร้อมทั้งอัตราค่าเช่าที่มีการกำหนดอย่างชัดเจนและมีการเติบโตของอัตราค่าเช่าทุก 5 ปี ทำให้กองทรัสต์มีโอกาสในการได้รับรายได้ที่ดีและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากผู้เช่าที่นับเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจ Data Centre หลักในอุตสาหกรรม การตัดสินใจเช่าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลายาวโดยผู้ประกอบการชั้นนำนั้นเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงความตั้งใจในการที่จะลงทุนและเข้าใช้ทรัพย์สินอย่างเต็มที่ของผู้เช่าในระยะเวลานาน ไม่เพียงแต่ต้นทุนการลงทุนในอุปกรณ์ ระบบต่างๆ และการติดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจ การตกลงในเรื่องการรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า ยังเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินอีกด้วย ยิ่งไปกว่านั้น นอกเหนือไปจากผลตอบแทนจากรายได้ค่าเช่าแล้ว การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ยังคงเพิ่มโอกาสในการมีผลตอบแทนส่วนเพิ่มจากการเติบโตของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคตตามสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ของพื้นที่นั้นๆ

- **ผู้เช่าที่มีศักยภาพ (Quality Tenant)**

กองทรัสต์ดำเนินการจัดหารายได้ในทรัพย์สินที่เช่าลงทุนโดยการปล่อยเช่าทรัพย์สินให้กับผู้เช่าคือ บริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการให้บริการจัดการข้อมูลในกรุงลอนดอน และเป็นบริษัทที่มีประวัติมายาวนานโดยก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าหลักหลากหลาย ทั้งในกลุ่มธุรกิจขนส่ง ธุรกิจประกันภัย สถาบันการเงิน ธุรกิจที่ปรึกษากฎหมาย และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ตารางแสดงผู้เช่ารายย่อยและประเภทธุรกิจของลูกค้าของบริษัท บีไอเอส จำกัด

	รายชื่อลูกค้า	ประเภทธุรกิจ
1.	Advanced 365	อุตสาหกรรมไอที
2.	Cluttons	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
3.	ITV	อุตสาหกรรมสื่อโทรทัศน์
4.	Chales Taylor	ธุรกิจการประมูล
5.	Randall & Quilter	ธุรกิจประกันภัย

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

นอกจากนี้ บริษัท บีไอเอส จำกัด นับเป็นหนึ่งในบริษัทย่อยภายใต้กลุ่มบริษัท Six Degrees ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่มีชื่อเสียงในการให้บริการทางด้าน Networking และด้าน IT อย่างครบวงจร ไม่ว่าจะเป็นการให้บริการ Data Centre ออกแบบโครงข่าย Network การวางแผนและจัดการระบบโครงสร้างพื้นฐานทางไอที รวมไปถึงการสนับสนุนและให้บริการด้านปฏิบัติการ จึงเห็นได้ว่าการดำเนินธุรกิจ Data Centre ของบริษัท บีไอเอส จำกัด เป็นหนึ่งผลิตภัณฑ์หลักที่สำคัญของกลุ่มบริษัท Six Degrees และด้วยศักยภาพของกลุ่มบริษัทและการให้บริการที่หลากหลายและเกี่ยวเนื่องกันอย่างครบวงจร ยิ่งเป็นการเสริมความแข็งแกร่งให้แก่การบริการของบริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าของกองทัพอากาศ ยิ่งไปกว่านั้น ที่ผ่านมามีประวัติการชำระค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทัพอากาศจะลงทุน บริษัท บีไอเอส จำกัด ชำระค่าเช่าตรงเวลาและไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่า

- **ธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโต (Growth Business) การลงทุนในธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโต และการพัฒนาที่ดี**

ธุรกิจ Data Centre นับว่าเป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการใช้ข้อมูลและวิวัฒนาการเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์และไอทีสมัยใหม่ เนื่องจากปริมาณการใช้งานอินเทอร์เน็ต อุปกรณ์สื่อสาร และเครือข่ายต่างๆ เพิ่มขึ้นและเป็นที่ยอมรับอย่างมากในปัจจุบัน ทำให้ความต้องการ “พื้นที่จัดเก็บ (Physical Space)” ของข้อมูลดิจิทัลเหล่านี้มีเพิ่มขึ้นอย่างมากและเป็นสิ่งจำเป็นเช่นเดียวกัน ทำให้ตลาดของภาคธุรกิจนี้แม้เพียงในภาคพื้นยุโรปก็มีการพัฒนาและมีอัตราการเติบโตของ Data Centre เพิ่มขึ้นและยังคงมีแนวโน้มของการเติบโตต่อไปในอนาคต และหากเปรียบเทียบข้อมูลกับภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกันดังที่กล่าวข้างต้นเพื่อสังเกตแนวโน้มของความต้องการพื้นที่จัดเก็บข้อมูลที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ยกตัวอย่างเช่น ผลสำรวจอัตราการใช้โทรศัพท์และเครือข่ายไร้สายทั่วโลก (คิดเป็นร้อยละต่อ 100 ผู้อยู่อาศัย) ณ ปี พ.ศ. 2557 จะเป็นประมาณร้อยละ 32 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นถึงสองเท่าหากเปรียบเทียบกับเมื่อสามปีก่อน (ปี พ.ศ. 2554) และเป็นการเพิ่มขึ้นถึงสี่เท่าหากเปรียบเทียบกับข้อมูลในห้าปีก่อน (ปี พ.ศ. 2552) (แหล่งที่มา: หน่วยงาน Telecommunication

Development Sector, ITU-D) และในอีกผลสำรวจได้มีการสรุปไว้ว่าประชากรโลกประมาณร้อยละ 40 มีการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตในปัจจุบัน ซึ่งหากเปรียบเทียบอัตราดังกล่าวระหว่างปี พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2556 อัตราดังกล่าวมีการเติบโตเพิ่มขึ้นกว่าสิบเท่า (แหล่งที่มา: Internet Live Stats) ซึ่งในอีกหลายบทความยังคงให้ความเห็นว่ายังไม่มีความมั่นใจว่าการเพิ่มขึ้นนี้จะมีการชะลอตัวแต่อย่างไรในเร็ว ๆ นี้ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยทางอ้อมที่มีผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่ Data Centre เช่น ความต้องการในการจัดหาศูนย์จัดเก็บข้อมูลและศูนย์ปฏิบัติการสำรอง (Second Site) ของทั้งบริษัทและหน่วยงานต่างๆ เพื่อป้องกันธุรกิจหยุดชะงักหากเกิดเหตุการณ์ก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินอื่นใดอย่างที่เคยเกิดขึ้นในหลายๆ ประเทศในอดีต จากข้อมูลตามกล่าวข้างต้นนับเป็นเพียงตัวอย่างบางส่วนที่สื่อให้เห็นถึงความเกี่ยวข้องต่อปริมาณข้อมูลรวมไปถึงความต้องการของพื้นที่จัดเก็บข้อมูล ซึ่งยังคงมีแนวโน้มของการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

## 2.4 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

### 2.4.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุน มาใช้ในการลงทุนซื้อหุ้นสามัญ 100% ในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งคือที่ดินและอาคารโกดัง/คลังสินค้า จำนวน 1 หลังที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C ที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทั้งนี้บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวเพียงแห่งเดียว การประเมินของทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระจึงเท่ากับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัทที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ตารางแสดงราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในอาคารคลังสินค้า

ทรัพย์สิน (อาคารยูนิต C)	ราคาประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	
	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ประเมิน (5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557)	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ประเมิน (5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557)
วิธีรายได้/มูลค่าตลาด	21.50	21.56
วิธีต้นทุน	16.60	9.62

ที่มา : บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนครั้งแรกโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด จะมาจากจำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประมาณ 975 ล้านบาท หรือประมาณ 16.9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ รวมกับเงินกู้ยืมเงิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศจำนวนประมาณ 525 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก รวมเป็นจำนวนเงินที่ใช้ลงทุนทั้งหมดไม่เกิน 26.00 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 1,500 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาขายบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ร้อยละ 20.93 โดยราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ต่ำสุดของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเท่ากับ 21.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

อย่างไรก็ตาม การประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทั้งสองรายนั้นได้รวมต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคารเสตมปี ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในทางกฎหมาย เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ประมาณต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินร้อยละ 5.80 ของมูลค่าการซื้อขายทรัพย์สิน และ บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศไทย) จำกัด ได้ประมาณต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินร้อยละ 5.50 ของมูลค่าการซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งการประเมินราคาดังกล่าวเป็นการประเมินแบบการเข้าซื้อทรัพย์สินโดยตรง จึงทำให้ราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้ออกมาต่ำ แต่สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์นั้นกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในบริษัทที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่ากองทรัสต์ไม่ได้เสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ฉะนั้น ราคาซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้อาจไม่ควรมีนำต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคารเสตมปี ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในทาง



กฎหมาย เป็นต้น มารวมคำนวณในราคาประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเมื่อไม่นำต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินมาคำนวณแล้วจะเห็นว่า มูลค่าประเมินของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อไม่รวมต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับ 22.75 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และมูลค่าประเมินของบริษัท ดีทีแชนด์ เดเบนทัม ไต เพลียง (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อไม่รวมต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับ 22.81 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเมื่อเทียบกับราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินรายบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเท่ากับ 22.75 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และเมื่อเทียบมูลค่าเงินลงทุนที่กองทรัสต์จะลงทุนจะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดร้อยละ 14.29

ถึงแม้ว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินมากกว่าร้อยละ 5 ทางผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่ากองทรัสต์นี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุน เนื่องจากกองทรัสต์มีสัญญาเช่าระยะยาวประมาณ 17 ปี 6 เดือนกับผู้เช่า โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และมีการเติบโตทุก 5 ปี (แบบอัตราสะสม) และทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในบริเวณที่เป็นโซนอุตสาหกรรม และใกล้กับศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย เป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและภาคค้าปลีกเชิงพาณิชย์

ในกรณีที่ผู้เช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้เช่าน่าจะไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลจะมีข้อจำกัดทั้งในเรื่องของค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ โดยตัวอย่างมูลค่าการตกแต่งใหม่จากรายงานของผู้ประเมินของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) มูลค่าการตกแต่งใหม่เพื่อเป็นศูนย์ข้อมูลระดับ 3 อยู่ที่ 1,160 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อตารางฟุตของพื้นที่ด้านเทคนิคสุทธิ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนซึ่งมีพื้นที่ทางเทคนิคสุทธิเท่ากับ 14,445 ตารางฟุต มูลค่าการตกแต่งใหม่จะมีมูลค่าประมาณ 16.76 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนการโยกย้ายที่อยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้เช่าจะต้องมั่นใจได้ว่าการดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่งในขณะนั้นไม่มีการหยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวจะเป็นปัจจัยที่จะทำให้ผู้เช่าไม่น่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 แต่น่าจะอยู่จนครบสัญญาเช่าและในทางกลับกันมองว่าผู้เช่าน่าจะต้องการต่ออายุสัญญากับกองทรัสต์ไปเรื่อยๆ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งในปีดังกล่าวค่าเช่าจะปรับขึ้นเป็นจำนวน 2.45 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ตามสัญญาเช่า ทำให้กองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาเช่าใหม่กับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจลดลง และอาจเท่ากับอัตราตลาดตามที่ ผู้ประเมินบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้สมมติฐานไว้ซึ่งเท่ากับ 1.82 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และทำให้กองทรัสต์อาจได้รับค่าเช่าไม่เป็นที่ไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

อนึ่ง ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์พิจารณาว่าทรัพย์สินน่าจะเพิ่มมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินเสร็จตามแผนปรับปรุงทรัพย์สินของผู้เช่าที่มีแผนจะปรับปรุงห้อง Server ทั้งหมดให้อยู่ในระดับ Tier 3 (ระดับความพร้อมในการใช้งาน) ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2558 โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด และการปรับปรุงดังกล่าวจะตกเป็นของกองทรัสต์เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ดังนั้นเมื่อ

พิจารณาถึงมูลค่าที่ผู้ประเมินได้ประเมินซึ่งเป็นมูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมิน โดยยังไม่ได้สะท้อนกับเงื่อนไขการปรับปรุงห้อง Server ทั้งหมดให้อยู่ในระดับ Tier 3 ดังนั้น ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่า การที่ทรัพย์สินมีการปรับปรุงให้ดีขึ้นในระยะเวลาอันใกล้นี้ จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการหารายได้ให้ผู้เช่าและทำให้ทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในระยะยาว ซึ่งทำให้การจัดหารายได้ของกองทรัสต์เมื่อเข้าไปลงทุนมีความยั่งยืนและมั่นคงยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินยังมีความเห็นว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล โดยแม้ว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งกำหนดไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 26.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์จะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาขายบริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งอยู่ที่ 21.50 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ แต่การประเมินราคาของบริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ดังกล่าวนั้น ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และค่าเช่าที่ได้รับหลังจากวันที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามอัตราตลาด ซึ่งต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาที่ศูนย์ข้อมูลมีกับผู้เช่าในปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวไม่สะท้อนข้อเท็จจริงที่ปัจจุบันผู้เช่าอยู่ในระหว่างการปรับปรุงศูนย์ข้อมูลให้อยู่ในระดับ Tier 3 ทั้งหมด ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าสามารถได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นจากลูกค้าของผู้เช่า อีกทั้งการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลยังมีข้อจำกัด เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนี้ ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่ง เพื่อให้การดำเนินการไม่หยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวล้วนแต่เป็นปัจจัยที่ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าจะทำให้ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และหากคำนวณมูลค่าของศูนย์ข้อมูลบนสมมติฐานว่าผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มูลค่าที่ประเมินได้จะสูงกว่า 26.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าจะเป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งสูงกว่าอัตราตลาดตามการประเมินของผู้ประเมิน ดังนั้นมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลแล้ว อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่ายังคงมีความเป็นไปได้ว่าหากอัตราค่าเช่าตลาดในปีที่ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า ตามที่ผู้ประเมิน บริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้สมมติฐานผู้เช่าอาจทำการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือขอเจรจาเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ลดลง และจะทำให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์ การประเมินวิธีต้นทุนของผู้ประเมินทั้งสองราย โดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าต้นทุนเท่ากับ 16.60 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเป็นการประเมินแบบต้นทุนในการสร้างใหม่ทดแทน (Reinstatement Value) สำหรับการปรับปรุงศูนย์ข้อมูลชาร์ลตันจนเสร็จสิ้น และรวมถึงการเผื่อสำหรับค่าธรรมเนียมต่างๆและการรื้อถอนแต่ไม่รวมถึงค่าเงินเฟ้อไม่ว่าระหว่างช่วงเวลาของการประกันภัยหรือการก่อสร้างใหม่และไม่รวมถึงการสูญเสียรายได้จากการเช่าใดๆ ในขณะที่ บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เหลียง (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าต้นทุนเท่ากับ 9.62 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเป็นการประเมินแบบมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated

Replacement Cost) ซึ่งได้กำหนดค่าเสื่อมราคาให้ทรัพย์สินที่มีมูลค่าคงเหลือร้อยละ 76 (อายุคงเหลือ 17 ปี 6 เดือน) ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีต้นทุนจากการกู้ยืมที่ร้อยละ 50 ของต้นทุนทั้งหมด มาพิจารณาในการกำหนดมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่าการประเมินต้นทุนที่มีความแตกต่างกันของผู้ประเมินทั้งสองราย เนื่องจากผู้ประเมิน บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินแบบต้นทุนในการสร้างใหม่ทดแทน (Reinstatement Value) โดยมีลักษณะสร้างใหม่และไม่นำค่าเสื่อมราคาและต้นทุนทางการเงินมาพิจารณาในการประเมินต้นทุนในการสร้างใหม่ทดแทน ทั้งนี้ ผู้ประเมิน บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เหลียง (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินแบบมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งนำค่าเสื่อมราคาและต้นทุนทางการเงินมาคำนวณในการประเมินมูลค่าต้นทุนทำให้มูลค่าต้นทุนของผู้ประเมินทั้งสองรายมีความแตกต่างกัน

#### 2.4.2 วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินราย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ และผู้ประเมินราย บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เหลียง (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีมูลค่าตลาด เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินทั้งสองรายใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

#### 2.4.3 สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

สมมติฐาน	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีมูลค่าตลาด
แบบมูลค่าตลาด		
อัตราค่าเช่ารวมต่อปี	ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ค่าเช่าอยู่ที่ 1,824,466 ปอนด์ต่อปี	ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ค่าเช่าอยู่ที่ 1,824,930 ปอนด์ต่อปี
Initial Yield*	8.0234%	8.0004%
ต้นทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
อากรแสตมป์	ร้อยละ 4.0	ร้อยละ 4.0
ค่านายหน้า	ร้อยละ 1.0	ร้อยละ 1.0
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับด้านกฎหมาย	ร้อยละ 0.5	ร้อยละ 0.5
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ร้อยละ 0.3	-

หมายเหตุ \* การหามูลค่าทรัพย์สินตามทฤษฎี Gordon Growth Model (เป็นทฤษฎีในการหา  
มูลค่าของทรัพย์สินที่ได้รับการยอมรับอย่างแพร่หลาย) มีดังนี้

$$V = [ R / (k - g) ]$$

ซึ่ง Initial Yield จะเทียบเคียงกับ อัตรา (k-g) ตามทฤษฎีข้างต้น

โดย V หมายถึง มูลค่าของทรัพย์สิน (Value)

R หมายถึง รายได้ที่คาดว่าจะได้รับในปีถัดไป (Revenue)

K หมายถึง อัตราคิดลด (Discount rate)

G หมายถึง อัตราการเติบโตที่คาดหวัง (Expected growth rate)

จากตารางข้างต้น การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด  
มีดังนี้ มูลค่าทรัพย์สิน = 1,824,466/8.0234% = 22,745,170 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ยังไม่ได้หัก  
ต้นทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน) หลังจากหักต้นทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน จะมีมูลค่าเท่ากับ  
21,505,893 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน พบว่าผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และ ความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจึงได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ ของทรัพย์สินเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่า ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้อ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานในการประเมินที่เปรียบเทียบกับมาตรฐาน ตลาดของธุรกิจ โดยคำนึงถึงศักยภาพของทรัพย์สินและสัญญาเช่ากับผู้เช่าในปัจจุบัน รวมทั้งได้มีการ เปรียบเทียบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกัน เพื่อใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าว ซึ่งมีความสมเหตุสมผล ยิ่งไปกว่านั้น ที่ปรึกษาทางการเงินยังเห็นว่าผู้ประเมินทั้งสองราย เป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นอย่างดี จึงได้ใช้ข้อมูลจากรายงานการ ประเมินดังกล่าวประกอบการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน เว้นแต่สมมติฐานว่าผู้เช่าจะใช้ สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และค่าเช่าที่ได้รับหลังจากวันที่ดังกล่าว จะเป็นไปตามอัตราตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลมีข้อจำกัดเนื่องจาก มีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนี้ ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กัน สองแห่ง เพื่อให้การดำเนินการไม่หยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวล้วนแต่เป็นปัจจัยที่ที่ปรึกษา ทางการเงินเห็นว่าทำให้ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

2.5 ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย (Sale and Purchase Agreement)**

ผู้ขาย	บริษัท CGD Digital Partners จำกัด (นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายสาธารณรัฐมอริเชียส)
ผู้ซื้อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธร จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
กองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดย บลจ.เอ็มเอฟซี ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	1. หุ้นสามัญทั้งหมดใน APUK Limited (นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนภายใต้กฎหมาย ของดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ หรือ เกิร์นซีย์) (“บริษัทเอพียูเค”) ซึ่งเป็น กรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย จำนวนทั้งสิ้น 21,232,191 หุ้น (หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท) โดยแบ่งออกเป็น  (1) หุ้นสามัญซึ่งชำระแล้วเต็มมูลค่าจำนวน 17,880,081 หุ้น และ

<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (ต่อ)</p>	<p>(2) หุ้นสามัญส่วนเพิ่มทุน (ซึ่งยังไม่ชำระ) จำนวน 3,352,110 หุ้น หรือตามจำนวนอื่นใดที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาโดยขึ้นอยู่กับอัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้บังคับ ณ เวลาที่ทำการเพิ่มทุนเป็นสำคัญ</p> <p>2. ผู้ขายจะดําเนินการเพื่อให้ บริษัทเอพียูเคดําเนินการเพิ่มทุนตามจำนวนที่อ้างถึงในข้อ 1 (2) ให้แล้วเสร็จก่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing Date) ตามสัญญานี้</p>
<p>ราคาซื้อขาย</p>	<p>ประมาณ 16,900,000 ปอนด์ (หรือประมาณ 975,000,000 บาท) โดยชำระ ณ วันทำโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นทั้งหมด (ราคาซื้อขายดังกล่าว ไม่รวมภาษีที่เกี่ยวข้องใดๆ)</p>
<p>ทรัพย์สินอ้างอิง (Underlining Asset)</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ TGL 178193 และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน อันได้แก่ อาคาร Data Center ตั้งอยู่ที่ Unit C, Anchorage Point, Anchor and Hope Lane, Greenwich ประเทศอังกฤษ</p>
<p>ลักษณะการซื้อขาย</p>	<p>1. การซื้อขายหุ้นตามสัญญานี้เป็นการซื้อขายหุ้นสามัญซึ่งผู้ขายถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค ในคราวเดียวกัน</p> <p>2. เพื่อประโยชน์ในการเข้าถึงเอาทรัพย์สินอ้างอิงโดยผ่านการเข้าถือหุ้นผ่านบริษัทเอพียูเค จึงตกลงให้สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบ อันเกี่ยวข้องกับบริษัทเอพียูเคที่เกิดขึ้นนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไปเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อแต่ผู้เดียว</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>1. เงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์</p> <p>1.1 เอ็มเอฟซีได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>1.2 ผู้ซื้อได้รับแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์</p> <p>1.3 ผู้ซื้อในฐานะทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้เอ็มเอฟซีเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>1.4 สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้อนุมัติโครงการจัดตั้งกองทรัสต์ และได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนทั่วไปครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว</p> <p>1.5 เงินที่ได้รับจากการระดมทุนด้วยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว มีจำนวนไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายตามสัญญานี้</p> <p>1.6 เงินที่ได้รับจากการระดมทุนด้วยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกดังกล่าว ได้ถูกโอนไปยังบัญชีของผู้ซื้อ ในฐานะทรัสต์เพื่อกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว</p>

<p>เงื่อนไขบังคับก่อน (ต่อ)</p>	<p>2. <u>เงื่อนไขเกี่ยวกับสัญญาสำคัญ</u></p> <p>2.1 ผู้ขายได้ดำเนินการเพื่อจัดทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม (Supplemental Deed) ฉบับลงวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญา Escrow ฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 เพื่อให้มีเนื้อหาสอดคล้องข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายตามสัญญานี้แล้ว</p> <p>2.2 ผู้ขาย และ/หรือ บริษัทเอพียูเค ได้จัดให้หนังสือให้ความยินยอมซึ่งออกโดยธนาคารลอยด์แบงก์ลอนดอน (Lloyds Bank PLC, London) เพื่อยินยอมให้ บริษัทเอพียูเค สามารถชำระคืนเงินเชื่อบางส่วนก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้กับผู้ซื้อในสัญญานี้แล้ว</p> <p>3. <u>เงื่อนไขเกี่ยวกับความเห็นทางกฎหมาย</u></p> <p>ผู้ขายได้จัดให้มีความเห็นเป็นหนังสือในรูปแบบที่เป็นที่ยอมรับได้จากผู้ให้บริการวิชาชีพ และ/หรือ ที่ปรึกษา ที่มีชื่อเสียงเชื่อถือได้มาแสดง สำหรับประเด็น ดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 ภายหลังจากการเข้าซื้อและรับโอนหุ้นสามัญตามสัญญานี้จากผู้ขาย บริษัทเอพียูเคจะยังคงมีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ตามกฎหมายในทรัพย์สินอ้างอิง เว้นแต่รายการที่ได้เปิดเผยชัดเจนทางทะเบียนไว้แล้ว</p> <p>3.2 บริษัทเอพียูเค ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอ้างอิง ทั้งนี้ ตามที่ปรากฏข้อมูลที่ได้ปรากฏทางทะเบียนและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3.3 ภาษีอากรที่บังคับใช้เกี่ยวข้องกับรายรับค่าเช่าที่บริษัทเอพียูเค ได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอ้างอิง</p> <p>3.4 ภาษีอากรที่บังคับใช้ตามกฎหมายของประเทศอังกฤษ อันเกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าที่จ่ายให้แก่บริษัทเอพียูเค และภาษีอากรที่บังคับใช้ตามกฎหมายของเกิร์นซีย์ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายเงินปันผลออกจากบริษัทเอพียูเคให้แก่กองทรัสต์</p> <p>3.5 ประเด็นอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ</p> <p>4. <u>เงื่อนไขอื่นๆ</u></p> <p>4.1 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเอพียูเคมีมติโดยชอบให้รับรองการซื้อขายหุ้นสามัญตามสัญญานี้</p> <p>4.2 ผู้ขายได้ดำเนินการอันจำเป็นและสมควรทุกประการแล้ว เพื่อให้บริษัทเอพียูเคปลอดจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่กรณีภาระผูกพันอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติของบริษัทเอพียูเค หรือ กรณีภาระผูกพันซึ่งจะต้องดำเนินการเพื่อให้การโอนหุ้นสามัญให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญานี้เป็นไปโดยเรียบร้อย</p>
-------------------------------------	---

<p>เงื่อนไขบังคับก่อน (ต่อ)</p>	<p>4.3 ทรัพย์สินอ้างอิงได้รับการปรับปรุงสภาพ (renovation) เพื่อให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ซื้อตามกำหนด และเป็นไปโดยสอดคล้องกับแผนการก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4.4 ผู้ขายได้ดำเนินการเพื่อแก้ไขโครงสร้างการจัดการภายในของบริษัทเอพิยูเค (corporate structure) ให้เป็นไปตามที่ได้ตกลงในสัญญา</p> <p>4.5 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้ขาย ได้มีมติโดยชอบอนุมัติการขายหุ้นสามัญทั้งจำนวนตามสัญญาแก่ผู้ซื้อ</p> <p>4.6 มีหลักฐานแสดงว่า หุ้นสามัญส่วนที่เพิ่มทุนของบริษัทเอพิยูเคได้ออกโดยชอบ และผู้ขายเป็นเจ้าของและเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกฎหมายของหุ้นเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าว และ</p> <p>4.7 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเอพิยูเค ได้มีมติโดยชอบเพื่อเรียกชำระค่าหุ้นสามัญส่วนเพิ่มทุนจำนวนจำนวน 3,352,110 จากผู้ขาย โดยมีกำหนดระยะเวลาตามสมควรและเพียงพอเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถดำเนินการชำระค่าซื้อขายตามสัญญาได้ ทั้งนี้ จำนวนหุ้นส่วนเพิ่มทุนดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงตามที่คุณสัญญาตกลงกันโดยขึ้นอยู่กับอัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้บังคับ ณ เวลาที่ทำการเพิ่มทุนเป็นสำคัญ แต่กระบวนการเพิ่มทุนในบริษัทเอพิยูเคดังกล่าว จะต้องดำเนินการเพิ่มทุนให้แล้วเสร็จก่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing Date)</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอ้างอิง</p>	<p>ผู้ขายจะดำเนินการเพื่อให้บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม (Supplemental Deed) ที่ได้ทำขึ้นระหว่างบริษัทเอพิยูเคและผู้เช่า เป็นดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. จัดให้มีการวางหลักประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยบริษัทแม่ของผู้เช่า อันได้แก่ บริษัท Six Degrees Technology Group Limited และ บริษัท Six Degrees Managed Data Limited ให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>2. จัดทำและนำส่งสำเนา บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม (Supplemental Deed) ที่มีเนื้อหาสอดคล้องกับข้อกำหนดข้างต้น ซึ่งได้ลงนามเรียบร้อยแล้วระหว่างคู่สัญญา ให้แก่ผู้ซื้อ</li> <li>3. ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing Date) ผู้ขายจะจัดให้มีการนำบันทึกข้อตกลง (Supplemental Deed) ไปจดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินของประเทศอังกฤษ และนำส่งสำเนาโฉนดที่ดินที่แสดงการจดทะเบียนเรื่องดังกล่าวแล้วให้แก่ผู้ซื้อและเอ็มเอฟซี</li> </ol>



<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับ สินเชื่อของบริษัทเอพี ยูเค</p>	<p>1. ผู้ซื้อรับทราบว่าเป็นบริษัทเอพียูเคมีสินเชื่ออยู่กับธนาคารลอยด์แบงก์ลอนดอนในจำนวน 11,275,000 ปอนด์</p> <p>2. ผู้ขายตกลงดำเนินการเพื่อให้ธนาคารลอยด์แบงก์ลอนดอน ให้ความยินยอมดังนี้</p> <p>2.1 ยินยอมให้บริษัทเอพียูเคสามารถจ่ายชำระคืนสินเชื่อที่กำหนด โดยไม่คิดค่าปรับหรือเงินเพิ่ม เว้นแต่กรณีค่า Break Cost หรือเงินซึ่งต้องชำระตามข้อตกลงเพื่อลดความเสี่ยงในอัตราดอกเบี้ย (Hedging Agreement)</p> <p>2.2 หลักประกันซึ่งบริษัทเอพียูเคได้เคียววางไว้เพื่อเป็นประกันสินเชื่อกับธนาคารจะต้อง :</p> <p>(ก) ไม่มีสิ่งใดที่จะเป็นเงื่อนไขหรืออุปสรรคต่อการจัดตั้งกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ</p> <p>(ข) ไม่มีสิ่งใดที่จะเป็นเงื่อนไขหรืออุปสรรคขัดขวางมิให้ บริษัทเอพียูเค และ/หรือกองทรัสต์ จ่ายคืนผลกำไรไปให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรจากการปฏิบัติงาน (operating profit) ของบริษัทเอพียูเค</p> <p>2.3 ต้องไม่มีเงื่อนไขใดๆ ที่ก่อภาระหรือบังคับให้บริษัทเอพียูเค ต้องริไฟแนนซ์หนี้ตามสัญญาสินเชื่อดังกล่าวกับธนาคารลอยด์แบงก์ลอนดอน</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับ โครงสร้างการจัดการ ของบริษัทเอพียูเค</p>	<p>1. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing Date) ผู้ขายตกลงดำเนินการให้ผู้ซื้อเข้าเป็นเจ้าของและผู้รับผลประโยชน์เพียงผู้เดียวในหุ้นสามัญทั้งหมดที่ตกลงไว้กับผู้ซื้อตามสัญญานี้</p> <p>2. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing Date) ผู้ขายตกลงดำเนินการเพื่อให้ บริษัท เอพียูเคมีกรรมการตามจำนวนและเงื่อนไขที่ผู้ซื้อกำหนด และดำเนินการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทเอพียูเค เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามที่ตกลงไว้กับผู้ซื้อ</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการ ก่อน วันโอนกรรมสิทธิ์ (Pre-closing Undertaking)</p>	<p>1. นับแต่วันลงนามสัญญา ผู้ขายตกลงดำเนินการให้บริษัทเอพียูเค ประกอบธุรกิจทางการค้าตามปกติโดยสอดคล้องกับข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอ้างอิง และจะดำเนินการมิให้บริษัทเอพียูเคเข้าทำธุรกรรมอื่นใดนอกเหนือไปจากธุรกรรมที่ต้องดำเนินการตามสัญญานี้ โดยเฉพาะอย่างธุรกรรมดังต่อไปนี้ จะกระทำมิได้เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อ หรือ เอ็มเอฟซี</p> <p>1.1 ขาย ให้ หรือ ดำเนินการอื่นใด เพื่อจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท</p>

<p>ข้อตกลงกระทำการก่อน วันโอนกรรมสิทธิ์ (Pre-closing Undertaking) (ต่อ)</p>	<p>1.2 เข้าทำ แก้ไข หรือยกเลิก ข้อตกลงใดๆ (ซึ่งรวมถึง สัญญาเช่า และสัญญาเช่า) เว้นแต่เป็นกรณีการโอนสิทธิ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Agreement) จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมเป็นรายใหม่ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยผู้ซื้อ (กรณีจำเป็น)</p> <p>1.3 ออกหรือตกลงว่าจะออกหุ้นหรือหุ้นกู้ใดๆ</p> <p>1.4 ว่าจ้างหรือตกลงว่าจะว่าจ้างบุคคลใดๆ</p> <p>1.5 ก่อภาระผูกพันใดเหนือทรัพย์สินของบริษัท ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินอ้างอิง</p> <p>1.6 ปลดปล่อยให้กรรมกรรมประกันภัยขาดอายุ</p> <p>1.7 กู้ยืมเงิน</p> <p>1.8 ยื่นฟ้องหรือตกลงระงับคดีความใดๆ</p> <p>1.9 กระทำการอื่นใดซึ่งอาจทำให้ผิดคำรับประกันที่ได้ให้ไว้ หรืออาจทำให้คำรับประกันที่ได้ให้ไว้กลายเป็นเท็จ</p> <p>2. จัดให้มีการแก้ไขเอกสารทางกฎหมายตามสมควรเพื่อทำให้เกิดการซื้อขายและโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญานี้ ตลอดจนเปลี่ยนแปลงกรรมการและผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ซึ่งรวมถึง การจัดให้มีมติคณะกรรมการของบริษัทเอพียูเคเพื่อรองรับเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้ขายจะช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกแก่เอ็มเอฟซีตามสมควรและจำเป็นเพื่อให้สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณานุมัติโครงการจัดตั้งกองทรัสต์</p> <p>4. ตลอดช่วงระยะเวลาที่กำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อและเอ็มเอฟซีทราบถึงข้อมูลการดำเนินธุรกิจของบริษัทเอพียูเค และจะดำเนินการให้ผู้ซื้อและตัวแทนเข้าไปใน ทรัพย์สินอ้างอิง ตลอดจนดำเนินการเข้าถึงข้อมูลและบันทึกของบริษัทเอพียูเคอย่างเต็มที่ ทั้งนี้ ภายใต้ขอบเขตที่ผู้ขายสามารถปฏิบัติได้ตามสัญญาเช่า</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing Date)</p>	<p>ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing Date) เมื่อผู้ซื้อได้นำส่งสำเนาใบคำสั่งจ่ายเงิน (Payment instruction) ที่สมบูรณ์และปรากฏรายละเอียดการโอนเงินตามจำนวนราคาซื้อขายไปยังบัญชีเงินฝากที่ผู้ขายกำหนดให้แก่ผู้ขายเรียบร้อยแล้ว ผู้ขายตกลงจะดำเนินการ ดังนี้</p> <p>1. โอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญให้แก่ผู้ซื้อ</p> <p>2. ส่งมอบเอกสารดังนี้ให้แก่ผู้ซื้อหรือเอ็มเอฟซี</p> <p>2.1 มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้ขายซึ่งอนุมัติการขายหุ้นให้แก่ผู้ซื้อ</p>

<p>ข้อตกลงกระทำ การ ณ วันโอน กรรมสิทธิ์ (Closing Date) (ต่อ)</p>	<p>2.2 เอกสารทางทะเบียนและเอกสารสำคัญ (minute books) ของบริษัทเอพียูเค และเอกสารทางกฎหมาย บัญชีและการเงินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเอพียูเค ได้แก่ บันทึกรายงานการประชุม เอกสารสัญญา และบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัทเอพียูเค เป็นต้น</p> <p>2.3 ชื่อผู้ใช้ (User name) และรหัสผ่าน (Password) ใดๆ ซึ่งใช้ในนามของบริษัทเอพียูเค ได้แก่ ชื่อผู้ใช้และรหัสผ่านสำหรับการใช้บัญชีเงินฝากต่างๆ ของบริษัท</p> <p>2.4 จัดทำตราสารการโอนตามรูปแบบและวิธีการที่เหมาะสม เพื่อรองรับการโอนหุ้นสามัญตามสัญญาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย พร้อมทั้งส่งมอบใบหุ้นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.5 ดันฉบับสัญญาเช่าทรัพย์สินและบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม พร้อมด้วยเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.6 ดันฉบับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2.7 เอกสารอื่นใดตามสมควรและจำเป็น เพื่อให้การรับหุ้นสามัญตามสัญญานี้บรรลุวัตถุประสงค์</p> <p>3. ดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารสำคัญทางกฎหมายที่จำเป็น เพื่อรองรับการทำธุรกรรมตามสัญญานี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การโอนหุ้นสามัญให้แก่ผู้ซื้อ และการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการ และผู้มีอำนาจลงนามสั่งเงินในบัญชีเงินฝากของบริษัทเอพียูเค เป็นต้น และรวมตลอดถึงการจัดให้มี มติตามจำเป็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทเอพียูเคด้วย</p> <p>4. ดำเนินการให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทเอพียูเคเพื่อให้อนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้ และส่งมอบสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อหรือเอ็มเอฟซี</p> <p>4.1 การโอนกรรมสิทธิ์และผลโยชน์ในหุ้นสามัญตามสัญญานี้จากผู้ขายให้แก่ผู้ซื้อ และ</p> <p>4.2 การแต่งตั้งกรรมการบริษัทของบริษัทเอพียูเคตามข้อตกลงเกี่ยวกับโครงสร้างการจัดการของบริษัทเอพียูเคที่ได้ตกลงไว้กับผู้ซื้อตามสัญญานี้ และ</p> <p>4.3 การเพิกถอนคำสั่ง (Mandate) ที่ได้เคยให้ไว้แก่ธนาคาร และ/หรือแทนที่ด้วยคำสั่งใหม่ตามที่ผู้ซื้อกำหนด</p> <p>5. ดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเอพียูเคเพื่อให้อนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทเอพียูเคตามที่ผู้ซื้อกำหนด และส่งมอบสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อหรือเอ็มเอฟซี</p> <p>6. ดำเนินการให้กรรมการของบริษัทเอพียูเคบันทึกทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหม่ของบริษัท และเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกฎหมายอย่างถูกต้อง</p>
--	--

<p>ข้อตกลง คำรับรอง และคำรับประกัน</p>	<p>1. ผู้ขายจะเปิดเผยให้ผู้ซื้อทราบทันที เกี่ยวกับข้อเท็จจริงใดๆ ที่ไม่สอดคล้องกับ คำรับประกันที่ให้ไว้ ซึ่งอยู่ในความรับรู้ของผู้ขายก่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>2. ณ วันลงนามจนถึงกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายให้คำรับรองและรับประกัน แก่ผู้ซื้อ ดังนี้</p> <p>2.1 <u>คำรับรองทั่วไป</u></p> <p>(ก) ผู้ขายเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจและจดทะเบียนจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายของสาธารณรัฐมอริเชียส</p> <p>(ข) ผู้ขายเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายและมีความสามารถที่จะเข้าทำ ส่งมอบ และ ปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ทั้งปวงตามสัญญา</p> <p>(ค) สัญญานี้ได้ทำขึ้นอย่างเหมาะสมในนามของผู้ขาย และมีผลใช้บังคับสมบูรณ์ ผูกพันผู้ขาย</p> <p>(ง) การเข้าทำสัญญาและส่งมอบทรัพย์สิน ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขาย ตามสัญญานี้ มิได้ขัดแย้ง หรือผิดข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้ขายได้ตกลงไว้</p> <p>(จ) ผู้ขายได้รับความยินยอม และคำอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นในการเข้าทำหรือ ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้โดยครบถ้วนแล้ว</p> <p>2.2 <u>คำรับรองเกี่ยวกับเอพียูเค – ทั่วไป</u></p> <p>(ก) บริษัทเอพียูเคประกอบธุรกิจและจดทะเบียนจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ของเกิร์นซีย์</p> <p>(ข) บริษัทเอพียูเคมิได้ประกอบกิจการในลักษณะอื่นใด นอกเหนือไปจากการนำ ทรัพย์สินอ้างอิงออกให้เช่าในฐานะเจ้าของและผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ตลอดจนมิได้ เป็นเจ้าของหรือครอบครองทรัพย์สินอื่นใดอีก นอกจากทรัพย์สินอ้างอิง</p> <p>(ค) บริษัทเอพียูเคมิได้เข้าทำสัญญาอื่นใดไว้กับบุคคลภายนอกอีก นอกเหนือจาก ที่ได้เปิดเผยให้ผู้ขายทราบในขั้นตอนตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย</p> <p>(ง) บริษัทเอพียูเค มิได้ และ ไม่เคยว่าจ้างพนักงานใดๆ</p> <p>(จ) บริษัทเอพียูเค ได้ชำระเงินค่าธรรมเนียมรายปี (ถ้ามี) สำหรับรอบปี พ.ศ. 2558 และปีก่อนหน้าครบถ้วนแล้ว</p> <p>(ฉ) บริษัทเอพียูเค ไม่มีสินทรัพย์อื่นใด ยกเว้นผลประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สิน อ้างอิง</p>
--	---

<p>ข้อตกลง คำรับรอง และคำรับประกัน (ต่อ)</p>	<p>(ข) นอกเหนือจากหุ้นซึ่งจำเป็นประกันวงเงินสินเชื่อไว้กับธนาคารลอยด์แบงก์ ลอนดอน บริษัทเอพียูเคไม่มีภาวะผูกพันอื่นใดอีกที่อาจกระทบต่อทรัพย์สินของบริษัทเอพียูเค</p> <p>(ซ) บริษัทเอพียูเค ไม่มีหนี้สินค้างชำระหรือความรับผิดชอบไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยอ้อม ตลอดจนไม่มีสัญญา พันธะ ข้อผูกพัน หรือข้อตกลงอื่นที่สร้างขึ้นระหว่าง บริษัทเอพียูเค กับ ผู้ชายหรือนิติบุคคลอื่นในกลุ่มบริษัทของผู้ชาย หรือบุคคลซึ่งมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับผู้ชาย หรือกรรมการของผู้ชายหรือของนิติบุคคลอื่นในกลุ่มบริษัทของผู้ชาย หรือบุคคล ซึ่งมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องับกรรมการดังกล่าว</p> <p>(ฅ) ผู้ชายและบุคคลซึ่งมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับผู้ชายมิได้มีสิทธิเรียกร้องใดๆ ต่อบริษัทเอพียูเค ตลอดจนมิได้โอนสิทธิเรียกร้องเช่นว่านั้นให้แก่บุคคลอื่นซึ่งผู้ชายหรือบุคคลซึ่งมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับผู้ชาย</p> <p>(ณ) บริษัทเอพียูเคมิได้มีสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดซึ่งบริษัทอาจมีภาวะหรือมีความรับผิดชอบ อันผู้ซื้อจำต้องรู้อยู่อีก</p> <p>(ง) สัญญาสำคัญของบริษัทเอพียูเคต่างมีผลใช้บังคับสมบูรณ์และผูกพัน คู่สัญญา บริษัทเอพียูเคมิได้ผิดนัดหรือผิดสัญญาดังกล่าว และไม่มีคู่สัญญาฝ่ายใดในสัญญาแต่ละฉบับตกเป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญา</p> <p>(หมายเหตุ: สัญญาสำคัญในที่นี้ หมายถึง สัญญาหรือข้อตกลงซึ่งบริษัทเอพียูเค เข้าเป็นคู่สัญญาซึ่งมีนัยสำคัญในการประกอบธุรกิจ ผลกำไร หรือสินทรัพย์ของบริษัท)</p> <p>(จ) บริษัทเอพียูเคมิได้รับคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรใดๆ จากคู่สัญญา เพื่อเลิกสัญญา ตลอดจนมิได้มีข้อเท็จจริงใดๆ ในปัจจุบันที่จะถือเป็นเหตุใน ยกเลิก เพิกถอน ระงับ บอกลเลิก เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญของสัญญา</p> <p>2.3 คำรับรองเกี่ยวกับ บริษัทเอพียูเค - ด้านการเงิน</p> <p>(ก) งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทเอพียูเคที่ผู้ชายส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อ ถูกต้อง แท้จริง และครบถ้วนแล้วทุกประการ</p> <p>(ข) งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทเอพียูเคได้รับการจัดทำขึ้นโดยสอดคล้อง ตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับทั่วไปแล้ว</p>
--	--

<p>ข้อตกลง คำรับรอง และคำรับประกัน (ต่อ)</p>	<p>(ค) นอกเหนือจากหนี้และความรับผิดอันเกิดขึ้นเนื่องจากการประกอบธุรกิจตามปรกติของบริษัทหรือที่เกิดขึ้นเนื่องจากการโอนหุ้นตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทเอพียูเคมิได้มีหนี้ค้ำชำระหรือความรับผิดต่อเจ้าหนี้อื่นใด เว้นแต่กรณีสินเชื่อกับธนาคารลอยด์แบงก์ลอนดอนตามสัญญาการให้สินเชื่อจำนวนประมาณ 11,275,000 ปอนด์</p> <p>(ง) บริษัทเอพียูเคมิไม่เคยมีการจ่ายปันผลหรือแบ่งกำไรในลักษณะอื่นใดให้แก่ผู้ถือหุ้น</p> <p>(จ) มิได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญใดๆ อันอาจกระทบต่อสถานะทางการเงินของบริษัทเอพียูเคมิ เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ระบุไว้ในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฉบับล่าสุดซึ่งผู้ขายได้ส่งมอบให้แก่เอ็มเอฟซีและ/หรือผู้ซื้อ</p> <p>(ฉ) ข้อมูลทางการเงินซึ่งได้จัดเตรียมขึ้นโดยคณะกรรมการของบริษัทเอพียูเคมิสำหรับให้แก่ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท ได้จัดทำขึ้นโดยมีข้อมูลเกี่ยวกับความรับผิดและข้อมูลตามข้อกำหนด IAS 37 OR Section 21 ของ FRS 102 แล้ว</p> <p>(ช) ข้อมูลทางการเงินซึ่งได้จัดเตรียมขึ้นโดยคณะกรรมการของบริษัทเอพียูเคมิสำหรับให้แก่ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท ได้จัดทำขึ้นโดยมีหมายเหตุเปิดเผยเรื่อง หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น (Contingent liabilities) ตามข้อกำหนด IAS 37 OR Section 21 ของ FRS 102 แล้ว</p> <p>2.4 คำรับรองเกี่ยวกับ บริษัทเอพียูเคมิ – ด้านภาษี</p> <p>(ก) บริษัทเอพียูเคมิไม่อยู่ภายใต้ภาระภาษีใดๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีเงินได้ ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต และอากรแสตมป์</p> <p>(ข) ทรัพย์สินไม่อยู่ภายใต้ภาระ Chancel Repair Liability</p> <p>(ค) บริษัทเอพียูเคมิได้ชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับภาษีเกี่ยวกับที่ดิน (land value tax) ค่าธรรมเนียมการโอนหรือการจดทะเบียนใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอ้างอิงเรียบร้อยแล้ว</p> <p>(ง) บริษัทเอพียูเคมิได้เกี่ยวข้องกับธุรกรรมที่มีวัตถุประสงค์หลักไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในการหลีกเลี่ยงภาษีอากร</p> <p>(จ) บริษัทเอพียูเคมิเป็นผู้เสียภาษีอากรตามกฎหมายของเกิร์นซีย์ และอยู่ภายใต้การบริหารจัดการจากเกิร์นซีย์ มิได้มีสำนักงานสาขา ตัวแทน หรือที่ทำถาวร ณ ที่อื่นใดนอกเกิร์นซีย์</p> <p>(ฉ) บริษัทเอพียูเคมิได้ดำเนินการตลอดจนได้รับคำอนุญาตหรือความยินยอมที่จำเป็นจากเจ้าหน้าที่สรรพากรผู้มีอำนาจที่กำกับดูแลหรือเกี่ยวกับบริษัทเอพียูเคมิเป็นที่เรียบร้อยแล้วในการเปิดเผยข้อมูลหรือข้อเท็จจริงใดๆ ต่อผู้ซื้อ</p>
--	--

<p>ข้อตกลง คำรับรอง และคำรับประกัน (ต่อ)</p>	<p>(ข) ภาวะภาษีใดๆ ของบริษัทเอพียูเค หรือที่บริษัทเอพียูเคมีภาระจะต้องชำระ ได้รับการชำระครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว ตามกำหนดเวลาโดยไม่มีภาระในการชำระ ค่าปรับ เงินเพิ่ม หรือดอกเบี้ยใดๆ</p> <p>2.5 คำรับรองเกี่ยวกับเอพียูเค – ด้านการกำกับดูแล</p> <p>(ก) บริษัทเอพียูเคได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ตลอดจนได้รับใบอนุญาต คำอนุญาต และ/หรือความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเกี่ยวข้อง กับการถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอ้างอิง และการดำเนินธุรกิจของบริษัทเอพียูเคครบถ้วนแล้ว</p> <p>(ข) บริษัทเอพียูเคมิได้รับคำบอกกล่าวหรือหมายเรียกใดๆ อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ตลอดจน มิได้ถูกตรวจสอบหรือดำเนินคดีโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือหน่วยงานทางภาษีอากรใดๆ ไม่ว่าจะทั้งในสหราชอาณาจักรหรือเกิร์นซีย์</p> <p>2.6 คำรับรองเกี่ยวกับหุ้น</p> <p>(ก) ทุนจดทะเบียนของบริษัทเอพียูเคประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 21,232,191 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญดอลลาร์สหรัฐ โดยแบ่งเป็นหุ้นชำระเต็มมูลค่าแล้วจำนวน 17,880,081 หุ้น และหุ้นส่วนเพิ่มทุนซึ่งจะชำระทุนบางส่วนจำนวน 3,352,110 หุ้น</p> <p>(ข) ผู้ขายเป็นเจ้าของและผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวในหุ้นทั้งหมดของบริษัทเอพียูเค</p> <p>(ค) หุ้นทั้งหมดมิได้เป็นหลักประกัน หรือ ตกเป็นทรัพย์สินจำนอง หรือ ตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันอื่นใดเพื่อประโยชน์ของบุคคลใดๆ เว้นแต่กรณีการเป็นหลักประกันแก่ธนาคารลอยด์แบงก์ลอนดอน</p> <p>(ง) ผู้ขายเป็นผู้มีสิทธิและมีความสามารถตามกฎหมาย ที่จะนำหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทเอพียูเคออกจำหน่ายให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญา</p> <p>(จ) ไม่มีบุคคลอื่นใดอีกที่จะสิทธิในการเรียกร้องให้บริษัทเอพียูเค ออก จัดสรรจำหน่าย โอน หรือแปลงสภาพหุ้นหรือหุ้นกู้ ของบริษัทเอพียูเค</p> <p>2.7 คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินอ้างอิง – ทั่วไป</p> <p>(ก) ทรัพย์สินอ้างอิง เป็นทรัพย์สินเพียงรายการเดียว ที่บริษัทเอพียูเคถือกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทเอพียูเคมิได้มีความรับผิดชอบใดๆ ทั้งที่เกิดขึ้นแล้วหรือที่อาจเกิดขึ้น ในทรัพย์สินอื่นอีก</p> <p>(ข) บริษัทเอพียูเคมีสิทธิตามกฎหมายและมีสิทธิรับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวในทรัพย์สิน ตลอดจนมีสิทธิสมบูรณ์ในการหาประโยชน์ทางพาณิชย์ในทรัพย์สินอ้างอิง</p>
--	---

<p>ข้อตกลง คำรับรอง และคำรับประกัน (ต่อ)</p>	<p>(ค) ไม่มีธุรกรรมใดซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิในทรัพย์สินอ้างอิง ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายล้มละลาย (Insolvency Act 1986)</p> <p>(ง) บริษัทเอพียูเคมิได้กระทำการโดยตนเองหรือโดยผ่านบุคคลอื่น เพื่อสละสิทธิเรียกร้องต่อบุคคลใดซึ่งได้กระทำความผิดข้อตกลง ข้อสัญญา ข้อห้าม ข้อกำหนด หรือภาระหน้าที่ซึ่งบุคคลดังกล่าวมีอยู่ ในหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินอ้างอิง ทั้งนี้ ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือปริยาย</p> <p><u>2.8 คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินอ้างอิง – สภาพและการใช้งานทรัพย์สิน</u></p> <p>(ก) ทรัพย์สินอ้างอิงอยู่ในสภาพดีได้รับการซ่อมแซมอยู่เสมอ และมีสภาพเหมาะสมแก่การนำไปใช้ประกอบธุรกิจประเภท Data Center</p> <p>(ข) ทรัพย์สินอ้างอิงมิได้อยู่ในระหว่างการพัฒนา การปรับปรุง หรือการติดตั้งใดๆ เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยและได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อแล้วล่วงหน้า</p> <p>(ค) ทรัพย์สินไม่เคยได้รับความเสียหายใดๆ จาก น้ำท่วม การยุบตัว แผ่นดินเคลื่อนตัว (heave) แผ่นดินถล่ม การขุดเจาะถ่านหิน ความบกพร่องทางโครงสร้าง หรือความบกพร่องในการบำบัดของเสีย หรือ การผุกร่อนทั้ง dry rot และ wet rot ความเสียหายเนื่องจากความชื้น หรือการแพร่พันธุ์ของเชื้อโรค</p> <p>(ง) บริษัทเอพียูเคไม่เคยได้รับรายงานเชิงลบ ทั้งจากวิศวกร ผู้ตรวจสอบอาคาร หรือ ผู้มีวิชาชีพอื่น ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ตลอดจนไม่เคยรับทราบข้อมูลในทำนองเดียวกันมาจากผู้รับโอนทรัพย์สินคนก่อนหน้า</p> <p>(จ) ทรัพย์สินมีทางเข้าและออกสู่ทางสาธารณะโดยไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้</p> <p><u>2.9 คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินอ้างอิง – ข้อบังคับและการกำกับดูแล</u></p> <p>(ก) ทรัพย์สินอ้างอิงและสิ่งติดตั้งตรงตรารซึ่งก่อสร้างขึ้นในทรัพย์สินดังกล่าว ก่อสร้างขึ้นโดยถูกต้องสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ข้อบังคับและกฎหมายที่ใช้บังคับในสหราชอาณาจักร</p> <p>(ข) บริษัทเอพียูเคปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายที่ใช้บังคับ ตลอดจนกฎเกณฑ์ ข้อบังคับ และบทบัญญัติที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหรือการใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวในฐานะ Data Center ตลอดจนกฎเกณฑ์ ข้อบังคับ และบทบัญญัติที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยครบถ้วนถูกต้องแล้ว</p> <p>(ค) สิ่งติดตั้งตลอดจนส่วนที่ได้รับการปรับปรุงสภาพในทรัพย์สินได้ทำขึ้นโดยเคร่งครัดตามแบบการก่อสร้างอาคารหรือแบบการปรับปรุงสภาพ ที่ได้รับการอนุมัติจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องทุกประการ</p>
--	---



<p>ข้อตกลง คำรับรอง และคำรับประกัน (ต่อ)</p>	<p>(ง) การใช้ทรัพย์สินอ้างอิงเพื่อประกอบธุรกิจ Data Center ตลอดจนการแก้ไข ปรับปรุง และดัดแปลงลักษณะการใช้งานทรัพย์สินอ้างอิง ได้กระทำโดยรับ อนุญาตอย่างถูกต้องตามข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว</p> <p>(จ) ไม่มีการปนเปื้อนทางสิ่งแวดล้อมภายในทรัพย์สินอ้างอิง ซึ่งตามปกติอาจ ตรวจพบได้ด้วยวิธีการตรวจสอบมาตรฐาน ตลอดจนไม่มีการปนเปื้อนทาง สิ่งแวดล้อมอันอาจทำให้ทรัพย์สินมีสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยหรือ ประกอบกิจการพาณิชย์</p> <p>(ฉ) การใช้ทรัพย์สินอ้างอิงเพื่อประกอบธุรกิจ Data Center ได้กระทำโดยได้รับ อนุญาตถูกต้องตามกฎหมาย เรื่อง ผังเมืองของประเทศอังกฤษ ครบถ้วน เรียบร้อยแล้ว</p> <p>(ช) เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ หรือหน่วยงานกำกับดูแลใดๆ มิได้มีคำบอกกล่าว ข้อ ร้องเรียน หรือข้อเรียกร้องใดๆ เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินอ้างอิง สภาพการใช้งาน เครื่องจักร อาคาร หรือ อุปกรณ์ที่อยู่ภายใน และบริษัทเอพียูเค ไม่เคยรับทราบถึง ประเด็นใดๆ ซึ่งอาจนำไปสู่การบอกกล่าว ร้องเรียน หรือเรียกร้อง ที่เกิดขึ้นหรือ อาจมีขึ้นในทำนองเดียวกัน</p> <p><u>2.10 คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินอ้างอิง – สิทธิของบุคคลที่สาม</u></p> <p>(ก) ทรัพย์สินอ้างอิงซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเอพียูเค มิได้ตกอยู่ภายใต้ภาวะ การจำนอง การเช่า ภาระผูกพัน และ/หรือ สิทธิใดๆ นอกเหนือไปจากที่ได้ปรากฏ ในสำเนารายการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน ฉบับวันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2557 ตลอดจนอาคารและโครงสร้างอาคาร ได้สร้างขึ้นถูกต้องตามกฎหมาย</p> <p>(ข) ทรัพย์สินไม่มีภาระค่าใช้จ่ายใดๆ นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมธุรกิจแบบ non-domestic local business rate ค่าน้ำ ค่าธรรมเนียมระบายของเสีย และ ค่าใช้จ่ายอื่นซึ่งได้ชำระแล้วตามกำหนดและไม่มีประเด็นข้อพิพาทเกิดขึ้น</p> <p>(ค) ไม่มีข้อตกลง ข้อห้าม ข้อกำหนด ภาระจำยอม (easement) สิทธิ profit à prendre สิทธิการผ่านเข้าออก คำอนุญาต การให้สิทธิ หรือภาระผูกพันอื่นใด (ไม่ ว่าจะให้แก่เอกชนหรือสาธารณะ และไม่ว่าจะตามกฎหมายหรือความชอบธรรม) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินอ้างอิง ในทางที่เป็นอุปสรรค หรือส่งผลกระทบต่อมูลค่า หรือขัดต่อการใช้สอยทรัพย์สิน</p> <p>(ง) ข้อตกลง ข้อห้าม ข้อกำหนด และภาระผูกพันทุกประการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินได้รับการควบคุมตรวจสอบและได้รับการปฏิบัติ โดยบริษัทเอพียูเค ตลอดจนบริษัทเอพียูเคและบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินก่อนหน้า ไม่เคยได้รับ คำบอกกล่าวแจ้งเหตุผิดสัญญาใดๆ</p>
--	--

<p>ข้อตกลง คำรับรอง และคำรับประกัน (ต่อ)</p>	<p>(จ) ไม่มีเหตุการณ์ใดอันจะทำให้บุคคลภายนอกสามารถใช้สิทธิผ่านเข้าไปยังทรัพย์สินอ้างอิง หรือเข้าถือเอาการครอบครองไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินอ้างอิง หรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อในทางที่จะกระทบหรือจำกัดการครอบครองทรัพย์สิน การใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินอ้างอิงมิให้เป็นไปอย่างต่อเนื่อง</p> <p>(ฉ) ทรัพย์สินอ้างอิงไม่มีภาระค่าธรรมเนียมที่ดินท้องถิ่นอื่น ทั้งที่ได้จดทะเบียนแล้วและที่อาจนำมาจดทะเบียนได้</p> <p>2.11 คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินอ้างอิง – สัญญาเช่า</p> <p>(ก) สัญญาเช่ามีเนื้อหาสอดคล้องตามข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในสัญญานี้</p> <p>(ข) สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับสมบูรณ์ ผูกพัน และสามารถบังคับได้ ระหว่างบริษัท เอพิวเคและผู้เช่า</p> <p>(ค) ไม่มีการเช่าอื่น ผู้เช่าอื่น หรือ สิทธิอื่นใดๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอ้างอิง นอกเหนือไปจากที่ได้เปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรไว้แล้ว แก่ที่ปรึกษาของผู้ซื้อ ระหว่างขั้นตอนการตรวจสอบสถานะ (due diligence)</p> <p>(ง) ผู้เช่าไม่เคยและมีได้ปฏิบัติผิดข้อตกลง ข้อห้าม ข้อกำหนด และภาระผูกพันใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า</p> <p>(จ) บริษัทเอพิวเคไม่เคยและมีได้ปฏิบัติผิดสัญญา ข้อตกลง ข้อห้าม ข้อกำหนด และภาระผูกพันใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า</p> <p>(ฉ) ไม่เคยมีให้การประกัน ให้ความตกลง หรือ ความยินยอมใดๆ ไว้ระหว่างคู่สัญญาตามสัญญาเช่าไม่ว่าในการเช่าใดๆ</p> <p>2.12 คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินอ้างอิง – ผู้เช่า</p> <p>(ก) ตามบันทึกรายงานการชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่า และ ภายใต้ขอบเขตความรู้ของผู้ขาย ผู้เช่ามีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา และมีความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญาเช่าและได้ปฏิบัติหน้าที่เช่นว่านั้นมาโดยตลอดจนปัจจุบัน</p> <p>(ข) ภายใต้ขอบเขตความรู้ของผู้ขาย บริษัทแม่ของผู้เช่า มิได้มีสิ่งบ่งชี้ว่าบริษัทแม่ของผู้เช่าจะไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ภายใต้หนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้เกี่ยวเนื่องกับสัญญาเช่าแต่ประการใด</p> <p>(ค) ไม่มีข้อตกลงเรื่องการให้เงินเพิ่มหรือค่าเช่ารายปีใดๆ ซึ่งนอกเหนือไปจากที่กฎหมายอนุญาต</p>
--	---

<p>ข้อตกลง คำรับรอง และคำรับประกัน (ต่อ)</p>	<p><b>2.13 คำรับรองเกี่ยวกับข้อมูล</b></p> <p>(ก) ผู้ขายได้เปิดเผยเอกสารและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเอพียูเค และ ทรัพย์สินอ้างอิง ให้แก่ เอ็มเอฟซี และ/หรือ ผู้ซื้อ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>(ข) เอกสารและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ บริษัทเอพียูเค และ/หรือ ทรัพย์สินอ้างอิง ซึ่งได้เปิดเผยให้แก่เอ็มเอฟซีและ/หรือผู้ซื้อเป็นเอกสารและข้อมูลที่แท้จริง ถูกต้อง และ ครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว</p> <p>(ค) บริษัทเอพียูเคได้เก็บรักษา หนังสือ และบันทึก ทั้งปวง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เฉพาะ รายการจดทะเบียนผู้ถือหุ้น เอกสารทางบัญชี และงบการเงิน ไว้อย่าง ถูกต้องครบถ้วนและ เสร็จครัดตามกฎหมาย</p> <p>(ง) หนังสือได้ตอบเกี่ยวกับทรัพย์สินอ้างอิงทุกฉบับที่ออกในนามของผู้ขาย ได้ทำ ขึ้นโดยสมบูรณ์และถูกต้อง ณ วันที่หนังสือดังกล่าวได้ถูกทำขึ้นและตรวจจนถึงวัน โอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนเอกสารสำคัญทุกฉบับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอ้างอิง ได้รับการเปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ที่ปรึกษาของผู้ซื้อแล้ว</p> <p><b>2.14 คำรับรองเกี่ยวกับประกันภัย</b></p> <p>(ก) ไม่มีกรรมกรรมประกันภัยอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิกระทบต่อทรัพย์สินอ้างอิง เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แก่ผู้ซื้อแล้วในระหว่างขั้นตอนการตรวจสอบสถานะ</p> <p>(ข) กรรมกรรมประกันภัยทุกฉบับซึ่งเกี่ยวกับบริษัทเอพียูเค และ/หรือ ทรัพย์สินอ้างอิง ยังคงสมบูรณ์ มีผลผูกพัน และใช้บังคับได้ และ</p> <p>(ค) บริษัทเอพียูเคเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียวในกรรมกรรมประกันภัยแบบ defective title insurance policy ซึ่งมีวงเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่า 4,100,000 ปอนด์ ซึ่ง ณ เวลาที่ได้จัดทำกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าวมีเหตุผลเพียงพอที่จะ พิจารณาว่าวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวนที่เพียงพอสำหรับการเยียวยาเมื่อเกิดความเสียหายแล้ว</p> <p><b>2.15 คำรับรองเกี่ยวกับ ข้อพิพาทและการล้มละลาย</b></p> <p>(ก) บริษัทเอพียูเค ไม่เคยถูกฟ้อง หรือยุ่งเกี่ยว หรือ ตกอยู่ภายใต้ ข้อพิพาท กระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือ กระบวนการฟ้องร้องคดี ไม่ว่าจะในศาลหรือ เขตอำนาจศาลใด</p> <p>(ข) บริษัทเอพียูเค มิได้ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งการบังคับคดี ตามคำสั่งหรือคำ พิพากษาใด</p>
--	--

<p>ข้อตกลง คำรับรอง และคำรับประกัน (ต่อ)</p>	<p>(ค) ธุรกิจของบริษัทเอพียูเคไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด มิได้ถูกฟ้อง หรือตก อยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลาย หรือการฟื้นฟูกิจการ</p> <p>(ง) ไม่มีข้อพิพาทใดๆ เกิดขึ้น ระหว่าง บริษัทเอพียูเค กับ เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ทรัพย์สินซึ่งอยู่ข้างเคียง ตลอดจนบริษัทเอพียูเคมิได้รู้หรือควรได้รู้ว่าอาจเกิดกรณี เช่นว่าขึ้นได้ภายหลังการเข้าทำสัญญานี้</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>คู่สัญญารับทราบและตกลงว่า ผู้ซื้อเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทเอพียูเค โดยมี วัตถุประสงค์ในการเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอ้างอิงเพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นรายบุคคลของกองทรัสต์เป็นสำคัญ ผู้ซื้อจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดย ไม่ถือเป็นความผิดหรือเกิดความรับผิดใดๆ หากว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาอัน สืบเนื่องจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่อนุมัติโครงการจัดตั้งกองทรัสต์</li> <li>2. เอ็มเอฟซีมิได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด</li> <li>3. ผู้ขายไม่สามารถแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาการให้สินเชื่อให้ เป็นไปตามที่ตกลงไว้กับผู้ซื้อตามสัญญานี้ได้</li> <li>4. เงินระดมทุนที่ได้จากการขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีจำนวนไม่เพียงพอกับ การชำระราคาซื้อขายตามสัญญานี้ หรือ</li> <li>5. การจัดตั้งกองทรัสต์ไม่สำเร็จตามพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมใน ตลาดทุน พ.ศ. 2550 ภายในระยะเวลาที่กำหนด</li> </ol>
<p>ภาษีอากรและ ค่าใช้จ่าย</p>	<p>ผู้ขายตกลงจัดให้มีหนังสือรับรองสถานะการเป็นผู้เสียภาษี (Tax Residence Certificate) ซึ่งออกโดยหน่วยงานสรรพากรของสาธารณรัฐมอริเชียสเพื่อแสดงว่า ผู้ขายเป็นหน่วยภาษีตามกฎหมายของสาธารณรัฐมอริเชียสและมีสิทธิได้รับ ยกเว้นภาษีเงินได้ และ/หรือ ภาษีกำไรส่วนทุนตามข้อกำหนดของอนุสัญญาภาษี ซ้อนระหว่างประเทศไทยและสาธารณรัฐมอริเชียสสำหรับส่วนรายได้ที่เกิดขึ้นมา แสดงแก่ผู้ซื้อก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์</p>
<p>กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท</p>	<p>การใช้และการตีความข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ ตลอดจนการระงับข้อ พิพาทที่เกิดขึ้นให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย</p>

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

### วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์และ/หรือบริษัท เอปียูเค จำกัดจะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ (3) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ (5) กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

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

## เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

## วัตถุประสงค์ของการก่อภาระผูกพัน

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

### 2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ซึ่งปัจจุบันผู้ให้กู้ได้ให้วงเงินกู้แก่บริษัท เอพียูเค จำกัด รวมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 11,275,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 650,000,000 บาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีเงินกู้กับผู้ให้กู้รวมทั้งหมดประมาณ 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษหรือประมาณ 525,000,000 บาท ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และเป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม ระหว่างบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

### สรุปสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อ (Facility Agreement)

ผู้กู้	บริษัท เอพียูเค จำกัด
ผู้ให้กู้	Lloyds Bank PLC.
เหตุผลในการกู้ยืมเงิน	เงินกู้คงค้างจากครั้งที่ บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ซื้อทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม

วงเงินกู้	£ 11,275,000 (สิบเอ็ดล้านสองแสนเจ็ดหมื่นห้าพันปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ) หรือ ประมาณ 590,514,595 บาท (ห้าร้อยเก้าสิบล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นสี่พันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระเงินต้นทั้งหมดคืนในวันที่ครบกำหนด 3 ปีนับแต่วันที่บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้รับเงินกู้ (ครบกำหนดวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560)*
อัตราดอกเบี้ย	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย London Interbank Offered Rate (LIBOR) และส่วนเพิ่ม (spread) ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย GBP LIBOR 3 month ณ วันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับร้อยละ 0.57 ต่อปี)
การชำระดอกเบี้ย	ทุกวันที่ 18 ของเดือน มกราคม เมษายน กรกฎาคม และตุลาคมของทุกปี และรวมถึงวันที่สิ้นสุดสัญญา (วันที่ชำระคืนเงินต้น)
หลักประกันการกู้ยืม	หลักประกันตามสัญญาประกอบด้วย 1. หุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด (บางส่วน) 2. ทรัพย์สินหลัก และ 3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด (เฉพาะที่เปิดกับ Lloyds Bank PLC.)
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	บริษัท เอพียูเค จำกัดจะต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ตลอดระยะเวลาของสัญญา 1. อัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักจะต้องไม่เกินร้อยละ 60 (ทั้งนี้จะไม่เกินสัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด โปรดดูรายละเอียดการกู้ยืมเงินในหัวข้อ 2.6 “การกู้ยืมเงิน”) 2. อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 250
ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้อง ● ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อม ● ไม่ประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลัก

ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ไม่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นๆ ในหลักประกันการกู้ยืม (เว้นแต่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา)</li> <li>● ไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก หรือให้ผู้อื่นเช่าหรือใช้ทรัพย์สินหลัก</li> <li>● ไม่ขออนุญาตดัดแปลง แก้ไข ทำลายซึ่งอาคารที่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลัก</li> </ul>
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด (เว้นแต่ตามเงื่อนไขที่ธนาคารได้ตกลงยกเว้นให้)
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายประเทศอังกฤษ โดยในกรณีที่เกิดข้อพิพาทคู่สัญญาได้ตกลงที่จะดำเนินการทางกฎหมายในศาลที่มีเขตอำนาจของประเทศอังกฤษ

หมายเหตุ \* แม้ว่าสัญญาสินเชื่อฉบับนี้จะมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาชำระคืนเงินต้น (อันเป็นปกติของสัญญาสินเชื่อที่ทำกับสถาบันการเงินโดยทั่วไป) แต่ในทางปฏิบัติทางการค้าทั่วไป ก่อนครบกำหนดระยะเวลาชำระคืนเงินต้น ผู้กู้สามารถขอขยายระยะเวลาชำระคืนเงินต้นกับผู้ให้กู้เดิม หรือขอสินเชื่อจากผู้ให้กู้รายใหม่ได้ ซึ่งโดยปกติหากผู้กู้ไม่เคยผิดนัดชำระเงิน ผู้ให้กู้มักจะอนุมัติตามที่ผู้กู้ขอ

#### มาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน ได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม และได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของทรัพย์สินรวมกรณีที่ได้รับ Credit Rating เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีระดับของการกู้ยืมที่อาจเกินกว่าระดับที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด ซึ่งผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้มีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน โดยจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาสเพื่อติดตามสถานการณ์และคาดการณ์ระดับของการกู้ยืมเงินที่จะเกิดขึ้นล่วงหน้า หากเห็นว่าระดับการกู้ยืมเงินจะสูงกว่าระดับที่ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานกับธนาคารพาณิชย์ที่มีสัญญาเงินกู้กับบริษัท เพื่อทำการลดจำนวนเงินกู้โดยจ่ายชำระคืนของเงินกู้บางส่วนเพื่อรักษาระดับการกู้ยืมดังกล่าว

#### ขั้นตอนและหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นของการพิจารณาอนุมัติเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาระดับการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยมีมาตรการในการติดตามระดับการกู้ยืมและมูลค่าการประเมินทรัพย์สิน โดยจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะครบกำหนดของสัญญาเงินกู้ฉบับเดิมประมาณ 6 เดือน เพื่อ



พิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ 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

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

1. การพิจารณาขยายสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินเดิม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายเดิมล่วงหน้าก่อนสัญญาเงินกู้จะครบกำหนดชำระประมาณ 6 เดือน โดยจะเจรจาขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ พร้อมข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ จากสถาบันการเงินรายเดิม

2. การติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดต่อสถาบันการเงินรายใหม่ ก่อนสัญญาเงินกู้เดิมจะครบกำหนดชำระประมาณ 6 เดือนตามขั้นตอนการจัดหาสถาบันการเงินรายใหม่

3. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้วงเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ จากสถาบันการเงินรายเดิม และสถาบันการเงินรายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเปรียบเทียบข้อตกลงและเงื่อนไขของสถาบันการเงินที่เสนอมาเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยมีปัจจัยหลักที่นำมาพิจารณาเปรียบเทียบดังนี้
  - วงเงินกู้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ อัตราส่วนตามที่สำนักงานประกาศกำหนด
  - ระยะเวลาของเงินกู้
  - อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย
  - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น (ถ้ามี)
  - หลักประกันการกู้ยืม
  - ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)
4. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเลือกกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเจรจาต่อรองข้อตกลงและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินที่ได้รับการคัดเลือกให้ดีที่สุด แล้วนำเสนอต่อทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาและอนุมัติ
5. ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผลการพิจารณาแก่สถาบันการเงินรายเดิมและรายใหม่ และดำเนินการจัดทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าวต่อไป ซึ่งระยะเวลาที่จะแจ้งล่วงหน้าจะคืนเงินกู้หรือจะกู้แบบหมุนเวียนกับสถาบันการเงินเดิม ก่อนที่สัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุดประมาณ 3 เดือน และเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เป็นไปอย่างราบรื่น
6. หากการเจรจากับสถาบันทางการเงินทั้งรายเก่าและรายใหม่ไม่ได้ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์หรือมีแนวโน้มจะไม่ได้ให้ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อมาชำระคืนเงินกู้เดิม ทั้งนี้กองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ที่ดีที่สุด

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.3 “ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน”

## 2.6.2 ประโยชน์จากการกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการกู้ยืมเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมนั้นอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าต้นทุนในส่วนของผู้ลงทุน ซึ่งการกู้ยืมนั้นจะส่งผลทำให้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของผู้ลงทุนต่ำลง ดังนั้น การมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์จากผลตอบแทนที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สิน โดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียวอนอกจากนั้น กองทรัสต์

ยังมีวงเงินกู้ยืมสำหรับใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

### 2.6.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

- ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์ กับ ผู้ให้กู้ยืมเงิน  
ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์และกองทรัสต์
- เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์  
ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์และกองทรัสต์
- ความเห็นของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน  
เงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมเงินเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

## 2.7 ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

### 2.7.1 กองทรัสต์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

บริษัทสำนักงานกฎหมายสากล ริชคอปต์ จำกัด<sup>1</sup> ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาและการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศอังกฤษ ดังนี้

“การถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีนิติบุคคลจดทะเบียนจัดตั้งนอกประเทศอังกฤษ

กฎหมายประเทศอังกฤษไม่มีข้อห้ามหรือข้อจำกัดเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์หรือการใช้อสังหาริมทรัพย์โดยนิติบุคคลจดทะเบียนจัดตั้งนอกประเทศอังกฤษ ทั้งนี้ ในกรณีดังกล่าวอาจมีแนวทางปฏิบัติที่แตกต่างจากการถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลสัญชาติอังกฤษ เช่น การจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินและการขอความเห็นทางกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์จากที่ปรึกษา

<sup>1</sup> บริษัท สำนักงานกฎหมายสากล ริชคอปต์ จำกัด เป็นบริษัทที่ปรึกษากฎหมายและภาษีอากร ก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2547 มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ทั้งด้านกฎหมายและด้านภาษีอากร มีประสบการณ์ในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับธุรกรรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทั้งนี้ รวมถึงการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน และ/หรือการซื้อทรัพย์สินในต่างประเทศ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เป็นสมาชิก GGI Geneva Group International (GGI) และ The Inter-Pacific Bar Association (IPBA) ซึ่งเป็นการรวมกลุ่มกันของที่ปรึกษากฎหมายหรือทนายความระหว่างประเทศ เพื่อประสานงานและดำเนินการต่างๆ ร่วมกัน ทั้งนี้ ในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับกองทรัสต์นี้ บริษัทได้ประสานงานกับ Memery Crystal LLP ที่ปรึกษากฎหมายในประเทศอังกฤษ ซึ่งเป็นสมาชิก GGI เพื่อให้คำปรึกษาและตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) ของทรัพย์สินซึ่งอยู่ในประเทศอังกฤษและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ Memery Crystal LLP ได้แนะนำ Babbé Advocates ที่ปรึกษากฎหมายในอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ เพื่อให้ตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) และให้คำปรึกษาเกี่ยวกับธุรกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท APUK และกฎหมายของอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายในประเทศที่นิติบุคคลดังกล่าวจัดตั้ง เป็นต้น อย่างไรก็ตาม แนวทางปฏิบัติดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นสาระสำคัญในบริบทของการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์...”

## 2.7.2 สรุปสิทธิประโยชน์ทางกฎหมายและภาษีในการลงทุนในทรัพย์สินหลักผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด

กองทรัสต์ตัดสินใจที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการถือหุ้นทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลัก เนื่องจากกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด จะได้รับประโยชน์ทางกฎหมายและภาษีหลายประการ โดยอาจสรุปได้ดังนี้

### (ก) ประโยชน์ทางภาษี

1. ดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์กำหนดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลไว้ที่ร้อยละ 0 ต่อปี หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ บริษัท เอพียูเค จำกัด ไม่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลที่อาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์
2. ดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ไม่มีการจัดเก็บภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับเงินปันผลซึ่งประกาศจ่ายโดยบริษัทที่จัดตั้งตามกฎหมายดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด หรือกองทรัสต์จะได้รับเงินปันผลเต็มจำนวนที่ประกาศจ่าย
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์สามารถจำหน่ายหุ้นทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด แทนการให้บริษัท เอพียูเค จำกัด โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อได้ ซึ่งวิธีการนี้ นอกจากจะสามารถลดขั้นตอนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ประเทศอังกฤษแล้ว ยังช่วยลดภาระภาษีเงินได้ของบริษัท เอพียูเค จำกัด และผู้ถือหุ้น (กองทรัสต์) ในประเทศอังกฤษได้อีกด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากการขายหุ้นดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดภาระภาษีในประเทศอังกฤษและดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์

### (ข) ประโยชน์ทางกฎหมาย

1. กฎหมายว่าด้วยบริษัทของดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์นั้น มีความยืดหยุ่นมากกว่ากฎหมายว่าด้วยหุ้นส่วนบริษัทของประเทศไทย ซึ่งส่งผลทำให้กองทรัสต์สามารถกำหนดมาตรการทางกฎหมายจำนวนมากเพื่อให้กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมบริษัท เอพียูเค จำกัด อย่างเบ็ดเสร็จ ดังที่ได้กล่าวไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1 “ข้อมูลของบริษัท เอพียูเค จำกัด”
2. แม้ว่าดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์จะไม่ได้ใช้กฎหมายฉบับเดียวกับประเทศอังกฤษ แต่กฎหมายของทั้งสองรัฐนั้นมีความใกล้เคียงกันอย่างยิ่ง และอาจกล่าวได้ว่ากฎหมายว่าด้วยบริษัทของดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์นั้นมีความทันสมัย ความละเอียด และความซับซ้อนในระดับเดียวกับกฎหมายว่าด้วยบริษัทของประเทศอังกฤษ

3. ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อาทิเช่น ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่างๆ ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์นั้น ถือว่าอยู่ในระดับที่ไม่สูงเมื่อเทียบกับรัฐอื่นที่มีระบบกฎหมายที่อยู่ในระดับเดียวกันกับประเทศอังกฤษและที่ให้สิทธิพิเศษทางภาษีแก่กองทรัสต์ ดังนั้น การลงทุนผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นมาตรการการลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์มาตรการหนึ่ง

ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่าการลงทุนผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด นั้น นอกจากจะเป็นการลดภาษีและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์แล้ว ยังเป็นการนำระบบกฎหมายที่ทันสมัยมาใช้รับรองและปกป้องสิทธิของกองทรัสต์ในการลงทุนในต่างประเทศอย่างเต็มที่

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

## 4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด ครั้งแรกนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่มีลักษณะการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล โดยบริษัท เอพียูเค จำกัด มีนโยบายที่จะปล่อยเช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเพียงรายเดียว

#### 4.1.1 กลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์

ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัทซึ่งอาจจะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้แทนที่มีประสบการณ์โดยตรงเข้าเป็นกรรมการบริษัท เอพียูเค จำกัด เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการบริหารจัดการภายในบริษัท เอพียูเค จำกัด โดยบริษัท เอพียูเค จำกัด จะแต่งตั้งบริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท เอพียูเค จำกัด ในแต่ละไตรมาส โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของบริษัท เอพียูเค จำกัด ในอดีตเพื่อให้บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของบริษัท เอพียูเค จำกัด ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

- การกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้เหมาะสม

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินให้แก่บริษัท บีไอเอส จำกัด เพียงรายเดียว ซึ่งสัญญาเช่าจะมีอายุคงเหลือประมาณ 17 ปี 6 เดือน โดยในสัญญานี้ได้ตกลงกันในอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่รายปี อัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (แบบอัตราสะสม) และทบทวนปรับขึ้นค่าเช่าทุก 5 ปี ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมแล้วเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด จากรายงานประเมินของDTZ ให้ความเห็นว่า ศูนย์ข้อมูลที่มีขนาดกำลังไฟฟ้า 1,000 วัตต์ต่อตารางเมตร ค่าเช่าจะอยู่ที่ 100 ปอนด์ต่อตารางฟุตต่อปี ซึ่งเทียบได้กับ Server ห้อง 1 และ 2 ในปัจจุบัน (ศูนย์ข้อมูลระดับ Tier 2) และศูนย์ข้อมูลที่มีขนาดกำลังไฟฟ้า 1,500 วัตต์ต่อตารางเมตร ค่าเช่าจะอยู่ที่ 150 ปอนด์ต่อตารางฟุตต่อปี ซึ่งเทียบได้กับ Server ห้อง 3 ในปัจจุบัน (ศูนย์ข้อมูลระดับ Tier 3) และเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินซึ่งอยู่ที่ประมาณ 126.30 ปอนด์ต่อตารางฟุตต่อปี ทางบริษัทจัดการมีความเห็นว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมแล้ว อีกทั้งทางผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินเองทั้งหมดด้วย

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน  
 ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินให้แก่บริษัท บีไอเอส จำกัด โดยในสัญญาเช่าจะกำหนดค่าเช่าเป็นแบบคงที่และเติบโตทุก 5 ปี ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวได้ตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินทั้งหมด อย่างเช่น ค่าประกัน ค่าซ่อมแซมและบำรุงทรัพย์สิน เป็นต้น โดยทางกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ และได้ตกลงค่าบริหารทรัพย์สินอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินการสุทธิ (net operating income) ของทรัพย์สินต่อปีซึ่งหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารของทรัพย์สิน โดยมีค่าบริหารจัดการขั้นต่ำในอัตรา 60,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องทำหน้าที่ควบคุมค่าใช้จ่ายให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วย

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สิน โดยมีสัญญาเช่ากับบริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียวและเช่าพื้นที่ทั้งหมดของทรัพย์สิน ยิ่งไปกว่านั้น ผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยมีการตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่ง (1) ครั้งและตรวจสอบทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีโดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเป็นของผู้เช่า

เนื่องด้วยบริษัท เอพียูเค จำกัด ได้มีการทำสัญญาเช่ากับบริษัท บีไอเอส จำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 โดยมีอายุสัญญาเช่า 25 ปี ซึ่งภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สิน กองทรัสต์จึงมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการปล่อยเช่าให้แก่บริษัท บีไอเอส จำกัด ต่อ โดยสัญญาเช่าจะมีระยะเวลาเหลือประมาณ 17 ปี 6 เดือน (สัญญาเช่าสิ้นสุด ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576) ภายใต้งบเงื่อนไขเดิมที่บริษัท บีไอเอส จำกัด ได้เคยทำไว้กับบริษัท เอพียูเค จำกัด เมื่อปี พ.ศ. 2551 โดยรูปแบบของสัญญาเช่านั้น สามารถดูได้ในส่วนของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าตามข้อ 4.1.3 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน (Lease Agreement) และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (Supplemental Deed)” ทั้งนี้ บริษัท เอพียูเค จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท บีไอเอส จำกัด ในฐานะผู้เช่า ได้ตกลงกันในอัตราค่าเช่าคงที่รายปี และมีการปรับขึ้นค่าเช่าทุก 5 ปี โดยมีอัตราดังต่อไปนี้



ตารางแสดงรายละเอียดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ปี พ.ศ.	ค่าเช่ารายปี	
	(ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)	(บาท)*
ห้อง Server 1 และ 2		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£1,415,474	74,133,752
15/02/61 - 14/02/66**	£1,640,922	85,941,321
15/02/66 - 14/02/71	£1,902,278	99,629,528
15/02/71 - 14/02/76	£2,205,262	115,497,951
ห้อง Server 3		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£408,992	21,420,465
15/02/61 - 14/02/66**	£474,134	24,832,199
15/02/66 - 14/02/71	£549,651	28,787,312
15/02/71 - 14/02/76	£637,196	33,372,376

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ \* อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

\*\* เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะบังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

นอกจากเงินค่าเช่าที่บริษัท บีไอเอส จำกัด จะต้องจ่ายให้แก่บริษัท เอพียูเค จำกัด แล้ว ในสัญญาเช่ายังมีการระบุให้บริษัท บีไอเอส จำกัด ต้องทำประกันภัยการสูญเสยรายได้ค่าเช่า (Rental Loss Insurance) ให้แก่บริษัท เอพียูเค จำกัด โดยมีมูลค่าประกันภัยเท่ากับ 3 ปี (36 เดือน) ของค่าเช่า ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการทำประกันภัยดังกล่าวเอง โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ และยังสามารถตกลงกันที่จะทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow

Agreement) ในวงเงิน 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ เพื่อเป็นหลักประกันให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี และสามารถใช้งานได้ รวมถึงซ่อมแซมบำรุงรักษา ตลอดอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะเบิกได้ก็ต่อเมื่อมีความจำเป็นต้องปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้เช่าจะต้องเสนอข้อมูล รายละเอียด และค่าใช้จ่าย รวมถึงเหตุผลและความจำเป็นที่ต้องปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมายังผู้ให้เช่าเพื่อขอความยินยอมก่อน เมื่อผู้ให้เช่าให้ความยินยอมแล้วจึงจะถอนเงินจากบัญชี (Escrow Account) เพื่อชำระค่าใช้จ่ายคืนให้แก่ผู้เช่า ตามจำนวนเงินที่ผู้เช่ามีหลักฐานนำมาแสดง หรือเลือกจ่ายเงินโดยตรงให้แก่ผู้รับจ้างที่ทำการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่าก็ได้ อนึ่ง ทรัพย์สินอาจมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินเสร็จตามแผนปรับปรุงทรัพย์สินของผู้เช่าที่มีแผนจะปรับปรุงห้อง Server ทั้งหมดให้อยู่ในระดับ Tier 3 (ระดับความพร้อมในการใช้งาน) โดยผู้เช่าจะใช้เงินจากบัญชี (Escrow Account) ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ดำเนินการปรับปรุงห้อง Server 1 และห้อง Server 2 ให้อยู่ในระดับ Tier 3 ทั้งหมด ด้วยเงื่อนไขดังกล่าวบริษัท เอพียูเค จำกัด จึงได้ตกลงทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) ฉบับลงวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 กับบริษัท BIS จำกัด ทั้งนี้เพื่อให้ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ก็ยังคงได้รับสิทธิตามข้อตกลงในสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) ต่อไป โดยรายละเอียดของสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาสามารถดูได้ในส่วนของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดังกล่าวตาม ข้อ 4.1.4 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (Supplemental Deed)” ทั้งนี้ การปรับปรุงห้อง Server ให้เป็น Tier 3 นั้น จะไม่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าแต่อย่างใด

สำหรับแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าภายหลังจากการครบกำหนดสัญญาเช่า 17 ปี 6 เดือน นั้น ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะกำหนดให้สอดคล้องตามแบบเดิม คือ อัตราค่าเช่าส่วนใหญ่จะเป็นค่าเช่าแบบคงที่รายปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายหลัก

#### 4.1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บีไอเอส จำกัด (ผู้เช่า)

บริษัท บีไอเอส จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจให้บริการทางด้านการจัดเก็บข้อมูลและจัดการข้อมูลให้แก่ลูกค้าประเภทต่างๆ โดยมีระบบการรักษาข้อมูลและระบบการป้องกันข้อมูลของลูกค้าที่สมบูรณ์แบบที่สูงสุด 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 เพื่อตอบสนองของความต้องการของลูกค้าทุกรูปแบบ

ตารางแสดงงบการเงินของบริษัท บีไอเอส จำกัด

(ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2557)

(หน่วย : พันปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)

	31 มีนาคม พ.ศ. 2556	31 มีนาคม พ.ศ. 2557
จำนวนเดือน	15 เดือน	12 เดือน
รายได้	18,108	14,255
ต้นทุนขาย	(10,966)	(9,220)
กำไรขั้นต้น	7,142	5,035
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(5,400)	(2,554)
ค่าเสื่อมราคา	(1,934)	(1,580)
กำไรจากการดำเนินงาน	(192)	901
ผู้ตรวจสอบบัญชี	บริษัท ERNST & YOUNG LLP จำกัด	

ที่มา : บริษัท บีไอเอส จำกัด

(หน่วย : พันปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)

	31 มีนาคม พ.ศ. 2556	31 มีนาคม พ.ศ. 2557
สินทรัพย์มีตัวตน	12,395	10,913
เงินลงทุน	1,402	1,402
สินทรัพย์หมุนเวียน	13,797	12,315
ลูกหนี้การค้า	6,717	6,524
เงินฝากธนาคาร	743	752
เจ้าหนี้การค้า	(7,625)	(6,672)
สินทรัพย์(หนี้สิน)หมุนเวียนสุทธิ	(165)	604
สินทรัพย์หักหนี้สินสุทธิ	13,632	12,919
หนี้สิน	(12,722)	(11,893)
สินทรัพย์สุทธิ	910	1,026
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	414	415
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	6,248	6,248
กำไรสะสม	(5,725)	(5,637)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	910	1,026

ที่มา : บริษัท บีไอเอส จำกัด

เมื่อปี พ.ศ. 2556 กลุ่มบริษัท Six Degrees ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท บีไอเอส จำกัด ทำให้บริษัท บีไอเอส จำกัด ต้องปรับงบการเงินให้สอดคล้องกับกลุ่มบริษัท Six Degrees คือ จากเดิมปิดงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี เป็น ปิดงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม ของทุกปี ดังนั้นในปี พ.ศ. 2556 งบการเงินของบริษัท บีไอเอส จำกัด จึงมีจำนวนเดือนทั้งหมด 15 เดือน และจากตารางแสดงงบการเงินของบริษัท บีไอเอส จำกัด สำหรับปี พ.ศ. 2556 (15 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556) มีค่าเสื่อมราคาอยู่ที่ 1.93 ล้านปอนด์

สเตอร์ลิงอังกฤษ และ งบสำหรับปี พ.ศ. 2557 (12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557) มีค่าเสื่อมราคาอยู่ที่ 1.58 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นในทางบัญชี ไม่ใช่รายการเงินสด เมื่อนำมารวมกับกำไรสุทธิจะเห็นได้ว่าบริษัท บีไอเอส จำกัด มีกำไรเมื่อนำค่าเสื่อมราคามาบวกกลับจะอยู่ที่ 1.74 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ สำหรับปี พ.ศ. 2556 และ 2.48 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ สำหรับปี พ.ศ. 2557

ภายใต้สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) บริษัท บีไอเอส จำกัด มีวงเงินที่ได้รับอนุมัติเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินให้เป็น Tier 3 ตามแผนการปรับปรุงทรัพย์สินจำนวน 0.95 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ดังนั้น บริษัท บีไอเอส จำกัด จึงมีภาระในการชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ในอัตราดังนี้ ปีที่ 1 ร้อยละ 10 ปีที่ 2 ร้อยละ 12.5 และปีที่ 3 ร้อยละ 15 หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.095 , 0.118 และ 0.142 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ตามลำดับ และภาระในการจ่ายเงินต้นทั้งหมดเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3 ซึ่งจากกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาในปี พ.ศ. 2557 ข้างต้นของบริษัท บีไอเอส จำกัด เท่ากับ 2.48 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ จะครอบคลุมภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและการจ่ายชำระคืนเงินต้นดังกล่าวได้ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่าบริษัท บีไอเอส จำกัด มีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ในระดับที่ดี

สำหรับส่วนของเจ้าของสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ส่วนของเจ้าของสุทธิเป็นบวกอยู่ที่ 0.91 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และส่วนของเจ้าของ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เป็นบวกอยู่ที่ 1.026 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่า บริษัท บีไอเอส จำกัด สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้เป็นอย่างดี และมีความสามารถในการชำระค่าเช่าในระดับที่ดี

ตารางแสดงผู้เช่ารายย่อย ณ ปัจจุบัน 5 รายใหญ่ ของบริษัท บีไอเอส จำกัด (ข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2557)

รายชื่อลูกค้า	ประเภทธุรกิจ	ร้อยละของรายได้
1. Advanced 365	อุตสาหกรรมไอที	34.12
2. Cluttons	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	10.44
3. ITV	อุตสาหกรรมสื่อโทรทัศน์	6.59
4. Chales Taylor	ธุรกิจการประมง	6.02
5. Randall & Quilter	ธุรกิจประกันภัย	5.01

จากตารางแสดงผู้เช่ารายย่อยที่แบ่งตามรายได้ของบริษัท บีไอเอส จำกัด ข้างต้นจะเห็นว่า ลูกค้าของบริษัท บีไอเอส จำกัด นั้นมีความหลากหลายในด้านธุรกิจ ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงและไม่ได้พึ่งพาธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ยิ่งกว่านั้นในปัจจุบันความต้องการในการจัดการข้อมูลนั้นถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าและหากบริษัท บีไอเอส จำกัด ไม่เช่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ต่อ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการหาผู้เช่ารายใหม่หรือการเปลี่ยนรูปแบบการ ใช้งานของทรัพย์สินนั้นจะสามารถทำได้ เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากศูนย์ข้อมูลเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษ คือมีค่าใช้จ่าย แรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการลงทุนใน ทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมเป็นมูลค่าจำนวนมาก เพื่อใช้เป็นข้อมูลขนาดใหญ่ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด จะเป็นภาระของผู้เช่า ดังนั้น ผู้เช่าจึงมักทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่าย ดังนั้น ความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่านั้นจึงอยู่ในระดับที่ต่ำมาก

#### 4.1.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน (Lease Agreement) และบันทึกข้อตกลง เพิ่มเติมของสัญญา (Supplemental Deed)

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK Limited)
ผู้เช่า	บริษัท บีไอเอส จำกัด (นิติบุคคลจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอังกฤษ)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน อันได้แก่ อาคาร Data Center และ ห้องกำเนิดไฟฟ้า (Transformer chamber) อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่ง ตั้งอยู่ที่ Unit C, Anchorage Point, Anchor and Hope Lane, Greenwich ประเทศอังกฤษ ตลอดจนสิทธิประโยชน์อื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญานี้
ระยะเวลาการเช่า	25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576 (โดย ณ วันลงทุน มี ระยะเวลาการเช่าเหลืออีกประมาณ 17 ปี 6 เดือน)
วัตถุประสงค์การเช่า	1. ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ data centre หรืออื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับ การประกอบกิจการ data centre 2. สำนักงานหรืออุตสาหกรรมขนาดเล็กหรือโกดังสินค้า กรณีใช้ประกอบธุรกิจ อื่นโดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าปัจจุบันอยู่ที่อัตราปีละ 1,824,466 ปอนด์ ประมาณ 95,554,217 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย) (ยังมีได้รวม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่น) โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับขึ้นค่าเช่า เมื่อถึง กำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ของปี พ.ศ. 2561, พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2571 ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าเช่าจะปรับขึ้นตามอัตราที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ หรือตาม ราคาตลาด แล้วแต่ที่อัตราใดจะสูงกว่า

<p>การชำระค่าเช่าและเงินอื่นๆ</p>	<p>1. การชำระค่าเช่าตามที่กล่าวข้างต้น มีกำหนดชำระล่วงหน้าตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี โดยกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ ผู้เช่าตกลงให้คิดดอกเบี้ยในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเนชั่นแนลเวสต์มินสเตอร์ จำนวนแบบทบต้นตามรอบไตรมาสแบบอังกฤษ</p> <p>2. เมื่อได้รับการทวงถามจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเงินดังต่อไปนี้ และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า</p> <p>(ก) เงินค่าเสียหายจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่า และเงินส่วนเพิ่มอื่นใดอันถือเป็นค่าเช่า (ไม่เกินระยะเวลาการเช่า 3 ปี)</p> <p>(ข) เงินอื่นใด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งผู้เช่าจำต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา</p>
<p>การเอาประกันภัย</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยตัวทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียว และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันทั้งหมด โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุม: (“กรมธรรม์”)</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ข) การสูญเสียรายได้ค่าเช่าของผู้ให้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (Loss of Rent)</p> <p>(ค) ความเสียหายอันเกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกและความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (public liability) อันเกิดขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>2. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับกรมธรรม์ประกันภัย ดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>(ก) ค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งปวงสำหรับการต่ออายุกรมธรรม์</p> <p>(ข) เบี้ยประกันภัยส่วนเพิ่มเติม</p> <p>(ค) เงินจำนวนใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าพึงมีสิทธิได้รับชดใช้ตามกรมธรรม์ แต่มิได้รับชดใช้ตามกรมธรรม์ดังกล่าวเนื่องจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า พร้อมด้วยดอกเบี้ยของเงินจำนวนดังกล่าว</p>

<p>การเอาประกันภัย (ต่อ)</p>	<p>(ง) เงินส่วนเพิ่มจากเงินใดๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งมีได้อาจเรียกเอาตาม กรรมธรรม์ได้ เนื่องจากผู้รับประกันภัยเรียกเก็บเพิ่มเติม หรือ ผู้ให้เช่าต้องร่วม รับผิดชอบในความเสียหายที่เอาประกันภัยไว้</p> <p>3. กรณีเกิดความเสียหายนอกเหนือขอบเขตที่เอาได้เอาประกันภัยไว้แล้ว ตามข้อ 1 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินด้วยค่าใช้จ่ายของ ตนเอง หรือเลิกสัญญาทันทีนับแต่วันที่พิจารณาว่าจะไม่ซ่อมแซมทรัพย์สิน</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>ผู้ให้เช่ามีหน้าที่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ดีเหมาะแก่การนำออกให้เช่า</li> <li>2. ผู้ให้เช่าจะต้องดูแลให้ถนนเข้า-ออกยังทรัพย์สินที่เช่าได้รับการซ่อมแซม อยู่เสมอ และมีความสว่างตามสมควรตลอดระยะเวลาที่เหมาะสม</li> <li>3. ยินยอมให้ผู้เช่าได้ครอบครองใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า</li> <li>4. ในกรณีที่ผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการเพื่อบังคับใช้สิทธิของ เจ้าของที่ดินที่มีเหนือที่ดินข้างเคียงตามที่ปรากฏในทะเบียนที่ดิน</li> </ol>
<p>หน้าที่ทั่วไปของผู้เช่า</p>	<p>ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ปฏิบัติสอดคล้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับ ทรัพย์สินที่เช่าที่โดยผู้รับประกันภัย</li> <li>2. แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยทันที กรณีเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>3. ไม่ดำเนินการหรือละเว้นกระทำการใดๆ อันดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจส่งผลให้ กรรมธรรม์:</li> </ol> <p>(ก) ตกเป็นโมฆะ หรือโมฆียะ</p> <p>(ข) ทำให้มีการเรียกค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติม</p> <p>(ค) ทำให้การเรียกค่าชดเชยตามกรรมธรรม์ถูกปฏิเสธ หรือ</p> <p>(ง) ทำให้มีการเรียกชำระเงินส่วนเพิ่ม ไม่ได้ได้รับความคุ้มครอง หรือถูกจำกัด สิทธิตามกรรมธรรม์</p>



<p>ข้อตกลงกระทำการ ของผู้เช่า (Tenant's Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและเงินอื่นใดอันผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาที่กำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเป็นอย่างเคร่งครัด</li> <li>2. ผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิหรือดำเนินการเพื่อจะใช้สิทธิ หรือ สิทธิเรียกร้องเพื่อหักกลบลบหนี้ไม่ว่าจะโดยชอบธรรมหรือตามกฎหมาย หรือ ประวิงเวลา การจ่ายเงินใดๆ ตามสัญญา เว้นแต่โดยข้อบังคับของกฎหมาย</li> <li>3. ผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและเงินอื่นใดอันผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาโดยผ่านบัญชีธนาคารในสหราชอาณาจักรซึ่งผู้ให้เช่าจะได้อ้างให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>4. ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยในอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ของอัตราดอกเบี้ยปกติซึ่งกำหนดโดยธนาคารเนชั่นแนลเวสมินสเตอร์แบงก์ ในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 กรณีผิดนัดชำระเงินในเงินค่าเช่าตามสัญญาเมื่อหนึ่งถึงหกวันก่อนกำหนดชำระ และ</li> <li>4.2 กรณีผิดนัดชำระหนี้เงินอื่นใดเกินกว่า 5 วันทำการนับจากวันที่หนึ่งถึงหกวันก่อนกำหนดชำระ</li> </ol> </li> <li>5. ผู้เช่าตกลงชำระและชดใช้คืนเงินดังต่อไปนี้ แก่ผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> <li>5.1 ค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าได้ชำระไปอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า (อาทิ ค่าภาษี ค่าอากร การประเมินภาษี ภาระภาษี ค่าปรับไม่ว่าประเภทใดๆ) อันผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์พึงชำระ</li> <li>5.2 ค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา รวมถึงค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อ หรือค่าเช่ามิเตอร์</li> </ol> </li> <li>6. ห้ามมิให้ผู้เช่าดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>6.1 ตกลงยินยอมในการประเมินอัตราภาษีในทรัพย์สิน โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า</li> <li>6.2 อุทธรณ์การอัตราภาษีที่ได้รับการประเมินหรือบังคับ โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่าดำเนินการอุทธรณ์ในเรื่องดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะให้ความช่วยเหลือโดยไม่ชักช้าในการติดตามกระบวนการอุทธรณ์ดังกล่าว</li> </ol> </li> <li>7. เมื่อได้รับแจ้งผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตลอดจนค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นซึ่งใช้ร่วมกันกับที่ดินข้างเคียงภายในกำหนดระยะเวลา 10 วันทำการ</li> </ol>
--	---

<p>ข้อตกลงกระทำการ ของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)</p>	<p>8. ผู้เช่าตกลงชดใช้คืนอย่างเต็มจำนวน ให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับความรับผิดชอบ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม อันเกิดขึ้นเนื่องจาก (ก) การซ่อมแซม การใช้สอย หรือสภาพของทรัพย์สินที่เช่า (ข) การผิดข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่า ได้ให้ไว้ ไม่ว่าจะโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหรือบุคคลที่ได้รับ มอบหมายจากผู้เช่า หรือ (ค) การดำเนินการใดๆ ที่ต้องกระทำตาม กฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม</p> <p>9. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มใดๆ ซึ่งอันเกี่ยวเนื่องจาก ค่าตอบแทนที่ได้ชำระตามสัญญา</p> <p>10. ไม่ว่ากรณีใดๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระคืนในจำนวนซึ่งได้คำนวณรวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งผู้ให้เช่า จำต้องชำระไว้ด้วย</p> <p>11. ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้ อยู่ในสภาพดี ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งเปลี่ยนแปลงทดแทนตาม จำเป็น (โปรดดูเพิ่มเติม หัวข้อ สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) ทั้งนี้ รวมถึงส่วนที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้สร้างขึ้นซึ่งมีอยู่ แล้ว ณ เวลาที่มีการเช่าด้วย (แต่ไม่รวมถึงส่วนความเสียหายในทรัพย์สิน ที่เกิดจากภัยที่มีได้เอาประกันภัย)</p> <p>12. ดูแลรักษา ซ่อมแซม สภาพภายนอกของทรัพย์สินที่เช่าตาม กำหนดการดูแลรักษาภายนอกประจำปี และดำเนินการดูแล ซ่อมแซม ทั้งภายนอกและภายใน ของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาสามเดือน สุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา</p> <p>13. ดำเนินการเพื่อให้การเตรียมการ การดูแลรักษา และการตกแต่ง ใน ทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปด้วยดีโดยช่างผู้ชำนาญ และดำเนินการเพื่อให้เป็นที่ พอใจแก่ผู้ประเมิน</p> <p>14. หน้าที่เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีคำบอกกล่าวไปยังผู้เช่า เกี่ยวกับความชำรุด บกพร่อง ความประสงค์ให้ซ่อมแซม หรือการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้เช่ามี หน้าที่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือนตามที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า หรือในทันทีที่สามารถปฏิบัติได้สำหรับกรณีจำเป็นเร่งด่วน</p>
--	---

<p>ข้อตกลงกระทำการ ของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)</p>	<p>(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ตามคำบอกกล่าวที่ได้รับแจ้งตาม (ก) ข้างต้น ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินการซ่อมแซม หรือแก้ไข เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าต้นทุนและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p> <p>15. ผู้เช่าจะไม่ให้สิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินแก่บุคคลอื่นซึ่งจะคงอยู่ภายหลังการสิ้นสุดสัญญาเช่า</p> <p>16. หน้าที่เมื่อสิ้นสุดการเช่า</p> <p>ในทันทีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงดำเนินการดังนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(ก) รื้อถอน ป้าย ประกาศ ป้ายชื่อบริษัท ตลอดจนส่วนต่อเติม สิ่งติดตั้ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องจักร หรือสิ่งอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ข) กรณีที่สิ่งที่ต้องรื้อถอนออกจากทรัพย์สินที่เช่าจำเป็นต้องใช้โดยเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภคใดๆ ให้ดำเนินการตัดการเชื่อมต่อหรือทำให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย (safe mode)</p> <p>(ค) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ให้ผู้เช่าดำเนินการรื้อถอนสิ่งต่อเติม ดัดแปลงใดๆ ที่ได้ทำขึ้นในทรัพย์สินที่เช่า และดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมตามความพอใจของผู้ให้เช่า</p> <p>17. ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญานี้เท่านั้น</p> <p>18. ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างหรือปล่อยให้ทรัพย์สินปราศจากการครอบครองเป็นระยะเวลาเกินกว่า 28 วันต่อเนื่องกัน โดยปราศจากการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ และจะต้องดำเนินการตามจำเป็นเพื่อป้องกันทรัพย์สินจากการถูกทำลาย การลักทรัพย์ หรือการครอบครองโดยผิดกฎหมาย</p> <p>19. ข้อห้ามในการใช้ทรัพย์สิน</p> <p>ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <p>(ก) ไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครอง หรือก่อให้เกิดหรืออาจเกิดความเสียหาย อันตรายหรือรบกวนต่อ เจ้าของ ผู้ครอบครอง ผู้เช่า ของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง</p> <p>(ข) ไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ โดยจงใจอันจะทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบหรือเกิดความรับผิด</p>
--	---

<p>ข้อตกลงกระทำการ ของผู้เช่า (Tenant's Covenants) (ต่อ)</p>	<p>(ค) ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพนัน หรือกระทำการสิ่งผิดกฎหมาย หรือใช้ทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดศีลธรรม</p> <p>(ง) ไม่ชนหรือบรกรทุกสิ่งของใดบริเวณทรัพย์สินที่เช่าในทางที่เกิดขวางถนนหรือทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียง</p> <p>(จ) ไม่ทิ้งวัตถุใดๆ ไว้ภายนอกทรัพย์สินที่เช่า ไม่นำเข้าหรือเก็บรักษาสิ่งใดๆ หรือกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใดๆ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงให้ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย</p>
<p>การรับประกันหน้าที่ ของผู้เช่า</p>	<p>ภาระหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้มีการรับประกันโดยบริษัทในเครือของผู้เช่าจำนวน 2 บริษัท ซึ่งได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด</li> <li>2. บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด</li> </ol>
<p>การแก้ไขต่อเติม หรือ ดัดแปลงทรัพย์สินที่ เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ห้ามมิให้ ผู้เช่า แก้ไข ต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าอาจแก้ไขต่อเติม ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าได้ หากได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การปรับปรุงสภาพภายในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคาร</li> <li>(2) การติดตั้งหรือเปลี่ยนแปลง เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการใช้สอยสาธารณูปโภคดังกล่าวและต้องดำเนินการให้เหมาะสมตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า</li> <li>(3) ต้องกระทำโดยถูกต้องสอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย</li> <li>(4) ดำเนินการแก้ไขต่อเติมตาม ประเภท ขนาด และตำแหน่งที่ตั้งที่ผู้ให้เช่ากำหนด</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ก่อนดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติผู้ให้เช่า อาจเรียกให้ผู้เช่านำเสนอ แบบแปลน คุณสมบัติ คำขออนุญาต วางหลักประกัน หรือเรียกได้ดำเนินการอย่างอื่นได้ จนกว่าจะเป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่า</p> </li> <li>2. เมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแก้ไขต่อเติม หรือดัดแปลง ตามที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบทันทีที่ดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น เพื่อประโยชน์ในการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>

<p>การให้เช่าช่วง</p>	<p>ผู้เช่าอาจดำเนินการนำทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดตามสัญญาที่ออกให้ผู้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่นได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้งเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เป็นการให้เช่าช่วงโดย: <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ไม่มีค่าปรับหรือเงินเพิ่ม</li> <li>(ข) ผู้เช่าช่วงจะต้องตกลงปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการอย่างเดียวกับที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่า</li> <li>(ค) ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่สอดคล้องกับสัญญาเช่านี้ และห้ามนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าต่ออีกทอดหนึ่ง</li> </ul> </li> <li>2. จัดให้ผู้เช่าช่วงหาผู้ค้ำประกันเพิ่มเติมอย่างน้อย 2 คนโดยเช่าทำข้อตกลงไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง</li> <li>3. ในกรณีที่ผู้เช่าตามสัญญาใช้สิทธิเลิกสัญญาก่อนกำหนด (Break Clause) ให้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวสิ้นสุดลง</li> </ol>
<p>การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา</p>	<p>ผู้เช่าอาจโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นได้ หากได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าอาจไม่ให้ความยินยอมได้หากพิจารณาแล้วเห็นว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) มีค่าเช่าและ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งผู้เช่าต้องชำระยังคงค้างชำระอยู่หรือ</li> <li>(ข) ผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ที่จะรับโอนสิทธิไม่มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาได้</li> </ol>
<p>การระงับชั่วคราวของการเช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายจนไม่อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยหรือครอบครอง ให้ผู้เช่ามีสิทธิระงับการเช่าดังกล่าวไว้ชั่วคราวจนกว่า (ก) ทรัพย์สินจะได้รับการซ่อมแซมจนอยู่ในสภาพเหมาะสม (ข) จะล่งพันกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย (Loss of Rent period)</li> <li>2. อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะไม่สามารถใช้สิทธิตามข้อ 1 ได้หากว่ากรรมธรรม์สินผล หรือไม่อาจบังคับได้ด้วยเหตุที่เกิดจากการกระทำหรือความผิดของผู้เช่า</li> </ol>

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

#### หมายเหตุ

ในกรณีที่มีการแจ้งซ่อมหรือมีรายงานความเสียหายที่ต้องมีการซ่อมแซมจากการสำรวจทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องพิจารณาก่อนว่ารายการดังกล่าวมีรายละเอียดอย่างไรและอยู่ในขอบเขตความรับผิดชอบของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าโดยตรวจสอบกับรายละเอียดตามระบุในสัญญาเช่า (สัญญาเช่าปัจจุบันได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน) หลังจากผ่านการพิจารณาแล้วจึงนำเสนอผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะพิจารณาด้วยว่ารายการดังกล่าวมีรายละเอียดเพียงพอและอยู่ในขอบเขตความรับผิดชอบของคู่สัญญาฝ่ายใด โดยตรวจสอบกับรายละเอียดตามระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ ทั้งนี้ หากพบว่าเป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการแจ้งให้ผู้เช่าดำเนินการ หรือดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาแล้วพบว่าอยู่ในความรับผิดชอบของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำรายการดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการตรวจสอบกับกรมธรรม์ประกันภัยต่างๆ ที่ทำไว้ว่าสามารถเรียกร้องค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายเพียงพอกับค่าปรับปรุงซ่อมแซมหรือไม่ และดำเนินการเรียกร้องค่าเสียหายกับบริษัทประกันภัยต่อไป และสรุปรายละเอียดแจ้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาและขออนุมัติงานต่อทรัสต์ต่อไปตามกระบวนการ ทั้งนี้หากค่าปรับปรุงไม่เพียงพอหรือไม่สามารถเบิกกับประกันภัยได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ตามกระบวนการ

#### 4.1.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agreement) และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (Supplemental Deed)

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK Limited)
ผู้เช่า	บริษัท บีไอเอส จำกัด (BIS Limited)
ผู้ค้ำประกัน	<ul style="list-style-type: none"><li>● บริษัท Six Degrees Technology Group จำกัด และ</li><li>● บริษัท Six Degrees Managed Data จำกัด</li></ul>
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ภายใต้ภาระหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าต้องนำฝากเงินเข้าบัญชีเงินฝากเป็นรายไตรมาส
จำนวนเงิน Escrow	1. วงเงิน Escrow ตามสัญญานี้ มีจำนวนทั้งสิ้น 2,400,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 125,697,120 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย) (ณ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2558 มีเงินอยู่ในบัญชี 1,063,486.79 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)

<p>จำนวนเงิน Escrow (ต่อ)</p>	<p>2. ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเข้าบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการนำฝากในสัญญาจนครบถ้วนเต็มมูลค่าวงเงิน Escrow ที่อ้างถึงในข้อ 1 เท่านั้น ในกรณีที่มีการถอนเงินจากบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขการเบิกถอนเงินของสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow เพิ่มเติมเพื่อชดเชยส่วนที่เบิกถอนไป</p>								
<p>เงื่อนไขทั่วไปในการนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>นับจากวันที่ทำสัญญานี้ตลอดจนครบอายุการเช่า 15 ปี ผู้เช่ามีหน้าที่นำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ล่วงหน้าทุกรอบไตรมาสไตรมาสแบบอังกฤษ (English Quarter Days) อันได้แก่ กำหนดวันที่ 25 มีนาคม, 24 มิถุนายน, 29 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปี)</li> <li>กรณีผู้เช่าไม่นำส่งเงินเข้าบัญชี Escrow ตามกำหนด ผู้เช่าต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราเพิ่ม 3% ต่อปี ของอัตราดอกเบี้ยปกติของธนาคารเนชั่นแนล เวสต์มินสเตอร์(National Westminster Bank Plc.) ตามรอบระยะเวลาจำนวนเงิน Escrow ซึ่งยังคงค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จ</li> <li>ผู้เช่าต้องนำฝากเงินเข้าบัญชี Escrow ตามจำนวนเงิน และกำหนดรอบระยะเวลา ดังนี้</li> </ul> <table border="1" data-bbox="711 1084 1401 1424"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลาการเช่า</th> <th>จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 - 2</td> <td>50,000 หรือประมาณ 2,618,690 บาท*</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3 - 15</td> <td>176,923.07 หรือประมาณ 9,266,133 บาท*</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 15 เป็นต้นไป</td> <td>จำนวนเงินส่วนที่เหลือ</td> </tr> </tbody> </table> <p>*อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย</p>	ระยะเวลาการเช่า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี	ปีที่ 1 - 2	50,000 หรือประมาณ 2,618,690 บาท*	ปีที่ 3 - 15	176,923.07 หรือประมาณ 9,266,133 บาท*	ปีที่ 15 เป็นต้นไป	จำนวนเงินส่วนที่เหลือ
ระยะเวลาการเช่า	จำนวนเงิน (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)/ปี								
ปีที่ 1 - 2	50,000 หรือประมาณ 2,618,690 บาท*								
ปีที่ 3 - 15	176,923.07 หรือประมาณ 9,266,133 บาท*								
ปีที่ 15 เป็นต้นไป	จำนวนเงินส่วนที่เหลือ								
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ครอบครองจำนวนเงิน Escrow และยอดเงินฝากในบัญชีของทรัสต์เพื่อผู้เช่า และตามที่กำหนดในสัญญานี้</li> <li>ใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้บัญชีเงินฝาก Escrow ดังกล่าวได้รับอัตราดอกเบี้ยตามที่ดีที่สุดโดยคำนึงถึงข้อกำหนดในสัญญานี้</li> </ul>								



<p>เงื่อนไขทั่วไปการใช้ วงเงิน Escrow</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อมีความจำเป็นต้องปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้เช่านำเสนอข้อมูล รายละเอียด และค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมายังผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาให้ความยินยอมก่อน</li> <li>● เมื่อได้รับความยินยอมแล้ว ผู้ให้เช่าอาจ (ก) พิจารณานุมัติเบิกถอนเงินจากบัญชี Escrow เพื่อชำระค่าใช้จ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าตามจำนวนเงินที่หลักฐานซึ่งผู้เช่านำมาแสดง หรือ (ข) อาจเลือกพิจารณาเบิกจ่ายเงินโดยตรงให้แก่ผู้รับจ้างที่ทำการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ก็ได้</li> <li>● กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าไม่ดูแลซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามหน้าที่ในสัญญาเช่าและไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายในกำหนด 1 เดือน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเอง โดยถอนเงินจากบัญชี Escrow ได้</li> </ul>
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ให้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากยอดเงินคงเหลือเป็นของผู้เช่า แต่ให้คงไว้ในบัญชีเงินฝาก และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของยอดเงินฝากจนกว่าจะมีการจ่ายคืนดอกเบี้ยแก่ผู้เช่า หรือมีการถอนเงินจากบัญชีโดยผู้ให้เช่า</li> <li>● กรณีที่ผู้เช่าไม่กระทำการใดอันเป็นการผิดเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่ามีค่าขอเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าจะต้องถอนดอกเบี้ยจากบัญชีเงินฝากให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่า 1 ครั้ง ต่อทุกรอบระยะเวลา 6 เดือน</li> </ul>
<p>การคืนเงินในบัญชี Escrow แก่ผู้เช่า</p>	<p>ภายหลังหักค่าใช้จ่ายการปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินในบัญชี Escrow คืน ในกรณีดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อครบ 6 เดือน ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และ</li> <li>(2) เมื่อครบกำหนด 10 วัน ภายหลังจากวันที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามกฎหมาย ทั้งนี้ ภายได้เงื่อนไขว่า ผู้รับโอนต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า</li> </ol>
<p>ข้อ ต ก ล ง เ พิ่ ม เ ต็ม เกี่ยวกับการซ่อมแซม ปรับปรุง ทรัพย์สิน ตาม Supplemental Deed</p>	<p>1. วงเงินที่ผู้เช่าได้รับอนุมัติเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินตามที่แผนการปรับปรุงทรัพย์สินของผู้เช่าเป็นจำนวน 950,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ โดยให้นำจ่ายเงินดังกล่าวเข้าบัญชีเงินฝากปลายทางที่ธนาคาร HSBC หรือธนาคาร Clydesdale ในสหราชอาณาจักร ซึ่งผู้เช่าจะสามารถเบิกถอนได้เพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น</p>

<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับการซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินตาม Supplemental Deed (ต่อ)</p>	<p>2. ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับเงินตามจำนวนที่ระบุในข้อ 1 ผู้เช่าตกลงกระทำการดังนี้</p> <p>2.1 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินงานในส่วนโครงสร้างและงานอื่นๆตามที่ตกลงไว้กับผู้เช่าตามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของสัญญา (“การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า”) ให้เสร็จสมบูรณ์ ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</p> <p>2.2 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าโดยสอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า</p> <p>2.3 ผู้เช่าตกลงเริ่มการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>2.4 ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จเรียบร้อยภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน กรณีไม่เสร็จตามกำหนดเวลา ผู้เช่าต้องคืนเงินส่วนที่ไม่ได้ใช้จ่ายเข้าบัญชีเงินฝากภายใน 5 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า</p> <p>3. ภายใน 36 เดือนนับแต่วันที่ถอนเงินจำนวนดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระดอกเบี้ยอัตราที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3</p> <table border="1" data-bbox="689 1151 1390 1487"> <thead> <tr> <th>กำหนดระยะเวลา</th> <th>อัตราดอกเบี้ยต่อปี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เดือนที่ 1-12</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>เดือนที่ 13-24</td> <td>12.5</td> </tr> <tr> <td>เดือนที่ 25-36</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>	กำหนดระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	เดือนที่ 1-12	10	เดือนที่ 13-24	12.5	เดือนที่ 25-36	15
กำหนดระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ยต่อปี								
เดือนที่ 1-12	10								
เดือนที่ 13-24	12.5								
เดือนที่ 25-36	15								
<p>สิทธิของผู้ให้เช่าในการใช้เงินจากบัญชี Escrow เมื่อสิ้นสุดสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า ให้ผู้เช่ามีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา 28 วัน โดยหากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกชำระค่าเสียหายใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเอาจากบัญชี Escrow ได้ ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร</p>								

<p>สิทธิของผู้ให้เช่าในการใช้เงินจากบัญชี Escrow เมื่อสิ้นสุดสัญญา (ต่อ)</p>	<p>2. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าอาจนำเงินคงเหลือในบัญชี Escrow มาใช้เพื่อปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้เช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ จ่ายเป็นค่าเช่า และจำนวนเงินที่ผู้เช่าเป็นหนี้ต่อผู้ให้เช่า ตามสัญญาเช่าได้</p>
<p>การปฏิเสธความรับผิดชอบ (Forfeiture)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ด้วยเหตุการณ์เรียกคืนการครอบครองและการสิ้นสุดของสัญญาเช่าโดยมีต้องบอกกล่าว หรือผู้เช่าปฏิเสธความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าทราบเรื่อง หรือได้รับแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ค้ำประกันไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าทราบ/ได้รับแจ้งเรื่องดังกล่าว โดยผู้ค้ำประกันจะต้องจัดทำและนำส่งสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ให้แก่ผู้ให้เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ค้ำประกันเอง ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้</li> <li>2. ให้สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง/ผู้เช่าปฏิเสธความรับผิดชอบ (“วันที่มีผลใช้บังคับ”)</li> <li>3. นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่เริ่มมีผลใช้บังคับ และตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้ค้ำประกันไม่สามารถบอกเลิก หรือสละความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าได้อีก</li> <li>4. ให้มีการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทันทีในวันที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ</li> <li>5. ทันทีที่สัญญาเช่าฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ ผู้ค้ำประกันจะเป็นผู้เช่าแทนผู้เช่าเดิม</li> <li>6. กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ร้องขอให้ผู้ค้ำประกันทำสัญญาเช่าใหม่ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง ผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินตามคำขอของผู้ให้เช่าในจำนวนเท่ากับค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่ม ซึ่งจะต้องจ่ายตามสัญญาเช่า</li> </ol>
<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมเรื่องการค้ำประกันโดยผู้ค้ำประกัน</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ค้ำประกัน ตกลงรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้เช่า รวมถึงชดเชยค่าเสียหายต่อผู้ให้เช่า และผู้สืบทอดสิทธิของผู้ให้เช่า สำหรับความสูญเสีย เสียหาย หรือการเรียกร้องใดๆ จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า โดยปราศจากการหักกลบบทนี้/การเรียกร้องสิทธิใดๆ ต่อผู้ให้เช่า หรือผู้เช่า</li> <li>2. ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันกับผู้เช่า สำหรับหน้าที่ตามรับผิดชอบของผู้เช่าตามสัญญาและสัญญาเช่า</li> </ol>

<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมเรื่อง การค้ำประกันโดยผู้ค้ำประกัน (ต่อ)</p>	<p>3. ผู้ค้ำประกันสละสิทธิที่จะร้องขอให้ผู้ให้เช่าดำเนินการต่อผู้เช่า หรือติดตามให้ผู้เช่าแก้ไขเยียวยาให้แก่ผู้ให้เช่า ก่อนการดำเนินการกับผู้ค้ำประกัน</p> <p>4. ผู้ค้ำประกันยังคงต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่า แม้ว่าจะเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>4.1 ผู้ให้เช่าผ่อนเวลาให้แก่ผู้เช่า หรือละเลย/งดใช้สิทธิเรียกร้องของผู้ให้เช่าในการบังคับชำระค่าเช่า/ค่าเช่าส่วนเพิ่ม หรือการปฏิบัติตามสัญญาเช่า</p> <p>4.2 ผู้ให้เช่าปฏิเสธรับค่าเช่า/ค่าเช่าส่วนเพิ่ม ที่ชำระโดยผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในเวลาที่ผู้ให้เช่าเชื่อว่าการชำระเงินดังกล่าวอาจทำให้เสื่อมสิทธิในการกลับเช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>4.3 การแก้ไขสัญญาเช่า รวมถึงการทบทวนค่าเช่า หรือการอนุญาต/ให้ความยินยอมแก่ ผู้เช่า หรือการโอนการเป็นผู้ให้เช่า หรือการโอนสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>4.4 การเวนคืนส่วนใดส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>4.5 การกระทำ ละเว้นการกระทำ หรือกระทำกรอื่นใดที่เป็นการปลดหนี้ให้แก่ผู้ค้ำประกันทั้งหมด หรือบางส่วน เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้ทำการปลดหนี้เป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>ข้อรับรองของผู้ค้ำประกัน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ผู้ค้ำประกันต้องไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ใช้สิทธิเรียกร้องต่อผู้เช่า ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายล้มละลาย หรือข้อตกลงของผู้เช่าในเรื่องการชำระเงิน การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหาย เป็นการแข่งขันกับผู้ให้เช่า และหากผู้ค้ำประกันได้รับเงินจำนวนใด ผู้ค้ำประกันจะต้องถือเงินดังกล่าวไว้แทนผู้ให้เช่า</li> <li>- ใช้สิทธิเรียกร้องหรือเข้าร่วมในหลักประกันใดๆ ที่ถือโดยผู้ให้เช่า เพื่อรับประกันความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่ม และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า</li> </ul> </li> <li>●ผู้ค้ำประกัน รับประกันและรับรองว่า มิได้ดำเนินการและจะไม่ดำเนินการบังคับหลักประกันที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินของผู้เช่า ที่ผู้เช่ามีความรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า ในกรณีที่มีการบังคับหลักประกันจะต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า</li> </ul>

<p>ข้อรับรองของผู้ค้า ประกัน (ต่อ)</p>	<p>●การค้ำประกันนี้ และการชดใช้ค่าเสียหาย ถือเป็นหลักประกันเพิ่มเติมที่ผู้ให้เช่าอาจเรียกร้องจากผู้ค้าประกัน หรือผู้เช่า หรือบุคคลอื่นใด เพื่อความรับผิดชอบในการชำระค่าเช่า และค่าเช่าส่วนเพิ่ม รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า</p>
--	--

หมายเหตุ

ตามที่กำหนดในสัญญา Escrow Agreement บริษัท เอพียูเค จำกัด (กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น 100%) ในฐานะผู้ให้เช่า เป็นผู้ครอบครอง Escrow Account และจำนวนเงิน Escrow และยอดเงินฝากในบัญชีดังกล่าว โดยตามสัญญา Escrow Agreement กำหนดขั้นตอนการเบิกจ่ายเงินออกจาก Escrow Account ดังนี้ (1) การเบิกจ่ายจะสามารถทำได้ก็ต่อเมื่อมีความจำเป็นต้องปรับปรุง/ซ่อมแซมหรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้เช่าจะต้องเสนอข้อมูล รายละเอียด และค่าใช้จ่าย รวมถึงเหตุผลและความจำเป็นที่ต้องปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมายังผู้บริหารทรัพย์สินและผู้ให้เช่าเพื่อขอความยินยอมก่อน ทั้งนี้ ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ในฐานะผู้มีอำนาจในการพิจารณาของผู้ให้เช่าจะพิจารณาความจำเป็นและเอกสารประกอบต่างๆ เพื่อประกอบการอนุมัติการปรับปรุง/ซ่อมแซมดังกล่าว เมื่อผู้ให้เช่าให้ความยินยอมตามที่ผู้เช่าเสนอแล้ว ผู้ให้เช่าจึงจะดำเนินการเบิกถอนเงินจากบัญชี (Escrow Account) เพื่อชำระค่าใช้จ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าตามจำนวนเงินที่ผู้เช่ามีหลักฐานนำมาแสดง หรืออาจพิจารณาเลือกชำระเงินโดยตรงให้แก่ผู้รับจ้างที่ทำการปรับปรุง/ซ่อมแซม หรือทดแทนทรัพย์สินที่เช่าก็ได้

(2) สำหรับการปรับปรุงอาคารโกดังให้เป็น Data centre ระดับ Tier 3 นั้น วงเงินที่ผู้เช่าได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินตามที่แผนการปรับปรุงทรัพย์สินของผู้เช่าเป็นจำนวน 950,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ โดยผู้เช่ายินยอมจ่ายดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันในสัญญา Escrow Agreement (ผู้เช่าจะชำระดอกเบี้ยเข้าบัญชี Escrow Account โดยตรง ซึ่งดอกเบี้ยดังกล่าวไม่ได้เป็นรายได้ของกองทรัสต์) ซึ่งผู้เช่าจะสามารถเบิกถอนได้เพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น โดยผู้เช่าจะนำเสนอแผนการปรับปรุงและเอกสารประกอบเสนอต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ในฐานะผู้มีอำนาจในการพิจารณาของผู้ให้เช่า ซึ่งจะพิจารณาอนุมัติการเบิกจ่ายดังกล่าว เมื่ออนุมัติแล้วผู้เช่าจะทำการปรับปรุงทรัพย์สินให้อยู่ในระดับ Tier 3 อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามความคืบหน้าตามแผนงานที่ผู้เช่าได้นำเสนอไว้ และเมื่อดำเนินการเรียบร้อยแล้วนั้น จะต้องแจ้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการตรวจสอบการปรับปรุงทรัพย์สินให้เป็นไปตามแผนการปรับปรุงดังกล่าว ซึ่งในเอกสารต้องมีข้อมูลประกอบด้วย แผนการปรับปรุง งบประมาณที่ใช้ไป และ กำหนดการในการดำเนินงาน เป็นต้น (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการตรวจสอบรายการต่างๆที่เกี่ยวข้องในการปรับปรุงทรัพย์สินเป็นระดับ Tier 3 โดยการเข้าตรวจสอบทรัพย์สินในพื้นที่หลังจากปรับปรุงแล้วเสร็จ โดยการปรับปรุงดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามแผนการปรับปรุง รวมถึงอุปกรณ์ที่เพิ่มเติมครบตามแผนการปรับปรุงและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่ปรับปรุงแล้วอยู่ในระดับ Tier 3 (รายละเอียดตามหัวข้อ

2.2.1 ข้อมูลทั่วไป) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้รับค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบการปรับปรุงทรัพย์สินในการปรับปรุงครั้งนี้) เมื่อตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว หากผู้เช่ามีเงินเหลือจากการปรับปรุงทรัพย์สินจะต้องดำเนินการคืนเงินส่วนที่ไม่ได้ใช้จ่ายเข้าบัญชี Escrow Account ภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ชำระคืน ทั้งนี้ สำหรับการปรับปรุงอาคารโกดังให้เป็น Data centre ระดับ Tier 3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีขั้นตอนการติดตามให้ผู้เช่าชำระคืนเงินกู้ ดังนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดส่งและติดตามการชำระเงินเข้า Escrow Account กับทางผู้เช่า และเมื่อผู้เช่าชำระเงินเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าจะจัดส่งหลักฐานการชำระเงินให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบและรายงานต่อทรัสต์

ทั้งนี้ หากการชำระเงินดังกล่าวไม่เป็นไปตามข้อกำหนดหรือไม่ได้ชำระเงินคืน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการติดตามการชำระเงินคืน เช่น การติดต่อสอบถาม การออกจดหมายแจ้ง Notice จนถึงการดำเนินการทางกฎหมายต่อไป รวมถึงการดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า เนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่อการผลิตข้อตกลงตามสัญญาเช่า

#### 4.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอพียูเค จำกัด จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและชำนาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด จะเป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อย่างเช่น ดูแลผู้เช่าและทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดำเนินการเรียกเก็บค่าเช่า รวมถึงมีรายงานการบริหารทรัพย์สินทุกไตรมาส และร่วมจัดทำแผนธุรกิจประจำปี

##### นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินให้ได้มากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ โดยมีหลักการบริหารจัดการดังต่อไปนี้

1. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยหลักการและมาตรฐานอย่างมืออาชีพ
2. ประสานงาน ดูแล และให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างทันท่วงที เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดี และสร้างมาตรฐานที่ดีในการให้บริการลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก
3. ตรวจสอบดูแลการรักษาสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และรายงานผลการตรวจสอบต่อกองทุนอย่างสม่ำเสมอ
4. ตรวจสอบและประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีใบอนุญาตหรือเอกสารสำคัญใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการตลอดระยะเวลา
5. บริหารอัตรการเช่าให้อยู่ในระดับสูงสุด และจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ

6. สนับสนุนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่พื้นที่เช่าว่างลง โดยเสนออัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาด และคู่แข่ง ณ ขณะนั้น รวมทั้งเงื่อนไขที่ไม่ได้ยกไปกว่าเงื่อนไขที่สำหรับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)

#### 4.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2536 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่มีสนใจจะเช่าพื้นที่ของอาคารโกดัง/คลังสินค้า โดยมีบริษัทแม่คือ บริษัท Palmer Capital จำกัด มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มานานกว่า 21 ปี โดยเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในหลายๆประเภท เช่น อาคารคลังสินค้า ศูนย์ขนส่งสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน พื้นที่พาณิชยกรรม โดยปัจจุบันมีพนักงานกว่า 100 คนในบริษัท ยิ่งไปกว่านั้นบริษัท Palmer Capital จำกัด ได้บริหารทรัพย์สินมากกว่า 250 ทรัพย์สิน มูลค่ากว่า 1.35 พันล้านปอนด์ สเตอร์ลิงอังกฤษ และมีสำนักงาน 9 แห่งในประเทศอังกฤษ และมีสำนักงาน 4 แห่งในทวีปยุโรป ได้แก่ ประเทศเยอรมัน ประเทศโปแลนด์ ประเทศเชก และประเทศเนเธอร์แลนด์ รวมถึงมีการจัดตั้งสำนักงานในประเทศฮ่องกงด้วย ตัวอย่างทรัพย์สินที่ บริษัท Palmer Capital จำกัด ได้บริหารจัดการทรัพย์สิน ตัวอย่างเช่น Colworth Park ซึ่งเป็นศูนย์รวมวิจัย, สำนักงานวิจัยและพัฒนาวิทยาศาสตร์ในด้านต่างๆ เพื่อทำธุรกิจ พื้นที่รวมประมาณ 91 เอเคอร์ (หรือประมาณ 227.5 ไร่) ในเมือง Sharnbrook จังหวัด Bedfordshire ประเทศอังกฤษ, ทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรม Blakelands Industrial Estate เมือง Milton Keynes จังหวัด Buckinghamshire ประเทศอังกฤษ, อาคารสำนักงาน พื้นที่ประมาณ 7,315 ตารางเมตร ในเมือง Breda ประเทศเนเธอร์แลนด์

#### 4.2.2 ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินการสุทธิ (net operating income) ของทรัพย์สินต่อปีซึ่งหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารของทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของทรัพย์สิน โดยมีค่าบริหารจัดการขั้นต่ำในอัตรา 60,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี

#### 4.2.3 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องของทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความสัมพันธ์กันในการถือหุ้นหรือเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจ

#### 4.2.4 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารทรัพย์สินตามแนวทางการบริหารทรัพย์สินที่ทางกองทรัสต์ได้ให้แนวทางและนโยบายไว้ ยิ่งไปกว่านั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีการบริหารทรัพย์สินที่มีประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินประเภทศูนย์ข้อมูลนั่นเอง

#### 4.2.5 กลไกหรือมาตรการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารทรัพย์สินตามแนวทางการบริหารทรัพย์สินที่ทางกองทรัสต์ได้ให้แนวทางและนโยบายไว้ รวมถึงการกำหนดรูปแบบของผลตอบแทนคือ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 5 ของกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน ซึ่งหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดำเนินงานของทรัพย์สิน ทำให้ผู้บริหารทรัพย์สินต้องทำหน้าที่ดูแลรายได้ของทรัพย์สินและควบคุมค่าใช้จ่ายให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วย เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานอย่างสม่ำเสมอ หรือเมื่อได้รับการร้องขอ เกี่ยวกับสถานะการบริหารจัดการทรัพย์สินภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาข้อมูลซึ่งเกี่ยวกับสถานะ การบริหารจัดการทรัพย์สิน ทั้งในรูปแบบเอกสารและรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ไว้ ณ ที่ทำการแห่งใหญ่ หรือสถานที่อื่นใดตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้เมื่อมีการร้องขอ

ยิ่งไปกว่านั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมและเสนอรายงานการบริหารจัดการแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทุกรอบไตรมาส (Quarterly Reports) ตามรูปแบบและรายละเอียดที่กำหนดภายในระยะเวลาไม่เกินกว่าหกสิบ (60) วันนับจากวันแรกของทุกรอบไตรมาส ทั้งนี้ การกำหนดนโยบายแผนธุรกิจและกลยุทธ์ (Business plan) รายปี สำหรับการบริหารทรัพย์สินนั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดกรอบนโยบายแผนธุรกิจในภาพรวมให้ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) หลังจากนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอแผนธุรกิจและกลยุทธ์รายปี เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติ โดยจะต้องให้มีรายละเอียดข้อมูลอย่างพอเพียงเพื่อประกอบการพิจารณา

ทั้งนี้ แผนธุรกิจที่นำเสนอจะต้องมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้

- (1) วัตถุประสงค์เป้าหมายของกลยุทธ์
- (2) แผนปฏิบัติการ และ/หรือ แผนกลยุทธ์ที่จะนำมาใช้ในช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับแผนที่นำเสนอ และ
- (3) ประมาณการรายได้จากการดำเนินการสุทธิ สำหรับช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับแผนที่นำเสนอ
- (4) อาจนำเสนอกลยุทธ์ทางเลือกเพิ่มเติม



(5) ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับแผนงบประมาณ (budget plan)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องควบคุมดูแลให้มีการดำเนินการตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายและกลยุทธ์ที่วางไว้ พร้อมเสนอแนวทางปรับปรุงแก้ไขแผนดังกล่าวตามจำเป็น ทั้งนี้ ให้แผนธุรกิจที่ได้อนุมัติมีผลใช้บังคับจนกว่าแผนธุรกิจฉบับใหม่จะได้รับการอนุมัติ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดรูปแบบค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การให้จัดเตรียมและนำเสนอแผนธุรกิจร่วมกัน รวมทั้งการรายงานเกี่ยวกับสถานะการบริหารจัดการทรัสต์จะทำให้ลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

#### 4.2.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Agreement)

ผู้แต่งตั้ง	บริษัท เอพียูเค จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท Palmer Capital Asia (Hong Kong) Limited (นิติบุคคลซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายสิงคโปร์)
ทรัพย์สิน	อาคาร Data Center ซึ่งตั้งอยู่ที่ Unit C, Anchorage point, Anchor and Hope Lane, Greenwich ประเทศอังกฤษ
อายุสัญญา	สัญญานี้มีผลใช้บังคับคราวละ 3 ปี นับแต่วันที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ในกรณีที่มิได้มีการบอกเลิกสัญญาระหว่างกัน สัญญาจะมีผลต่ออายุออกไปอีกโดยทันที คราวละ 1 ปี
ค่าตอบแทนการบริหาร	ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินการสุทธิ (net operating income) ของทรัพย์สินต่อปีซึ่งหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารของทรัพย์สิน โดยมีค่าบริการจัดการขั้นต่ำในอัตรา 60,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี] ซึ่งค่าบริการดังกล่าวจะต้องชำระทุกรอบระยะเวลา 3 เดือนที่ทรัพย์สินมีรายรับค่าเช่า ทั้งนี้ ค่าบริการจะต้องชำระเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ
หน้าที่โดยทั่วไป	ตลอดระยะเวลาของสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตกลงว่า:  1. จะบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ตามมาตรฐานทักษะ และความระมัดระวังอย่างผู้มีวิชาชีพอย่างเดียวกันที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินลักษณะเดียวกัน

<p>หน้าที่โดยทั่วไป (ต่อ)</p>	<p>2. จะปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้ตกลงไว้กับผู้แต่งตั้งตามสัญญาด้วยความเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และตามมาตรฐานอันพึงคาดหมายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีประสบการณ์และชื่อเสียงทำนองเดียวกันภายในสหราชอาณาจักรซึ่งบริหารทรัพย์สินชนิดที่คล้ายคลึงกัน</p> <p>3. ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด</p> <p>4. รายงานผู้แต่งตั้งอย่างสม่ำเสมอ หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้แต่งตั้ง เกี่ยวกับสถานะการบริหารจัดการทรัพย์สินภายในกำหนดระยะเวลาซึ่งผู้แต่งตั้งกำหนด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาข้อมูลเกี่ยวกับสถานะ การบริหารจัดการทรัพย์สิน ทั้งในรูปแบบเอกสารและรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ไว้ ณ ที่ทำการแห่งใหญ่ หรือสถานที่อื่นใดตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้แต่งตั้งสามารถตรวจสอบได้เมื่อมีการร้องขอ</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ หรือ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ในการบริหารจัดการซึ่งอาจเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่บริหาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้แต่งตั้งทราบถึงข้อมูลหรือข้อเท็จจริงดังกล่าวในทันทีที่สามารถปฏิบัติได้</p> <p>6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใด ตามที่ผู้แต่งตั้งร้องขอ เป็นกรณีไป</p> <p>7. ให้มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ตามจำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายตามสัญญานี้ลุล่วง</p> <p>8. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินมีจำนวนเกินร้อยละ 5 ของสัดส่วนค่าใช้จ่ายตามงบประมาณที่ผู้แต่งตั้งได้อนุมัติไว้</p> <p>9. ปฏิบัติหน้าที่ตามคำสั่งหรือคำแนะนำ มติ คำอนุญาต หรือความยินยอม ของผู้แต่งตั้งโดยเคร่งครัด</p> <p>10. จัดเตรียมและนำเสนอแผนธุรกิจ (Business plan) และกลยุทธ์รายปีสำหรับการบริหารทรัพย์สินให้ผู้แต่งตั้งพิจารณาอนุมัติ โดยจะต้องเสนอแผนตามระยะเวลาที่ผู้แต่งตั้งกำหนดเป็นรายปี โดยจะต้องให้รายละเอียดข้อมูลอย่างพอเพียงตามที่ผู้แต่งตั้งร้องขอเพื่อประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ แผนธุรกิจที่นำเสนอจะต้องมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้</p>
-------------------------------	--

<p>หน้าที่โดยทั่วไป (ต่อ)</p>	<p>(1) วัตถุประสงค์เป้าหมายของกลยุทธ์</p> <p>(2) แผนปฏิบัติการ และ/หรือ แผนกลยุทธ์ที่จะนำมาใช้ในช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับแผนที่นำเสนอ และ</p> <p>(3) ประมาณการ รายได้จากการดำเนินการสุทธิ สำหรับช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับแผนที่นำเสนอ</p> <p>(4) อาจนำเสนอกลยุทธ์ทางเลือกเพิ่มเติม</p> <p>(5) ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับแผนงบประมาณ (budget plan)</p> <p>11. ควบคุมดูแลให้มีการดำเนินการตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากผู้แต่งตั้งอนุมัติเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายและกลยุทธ์ที่วางไว้ พร้อมเสนอแนวทางปรับปรุงแก้ไขแผนดังกล่าวตามจำเป็น ทั้งนี้ ให้แผนธุรกิจที่ได้อนุมัติมีผลใช้บังคับจนกว่าแผนธุรกิจฉบับใหม่จะได้รับการอนุมัติ</p> <p>12. จัดเตรียมและเสนอรายงานการบริหารจัดการแก่ผู้แต่งตั้งทุกรอบไตรมาส (Quarterly Reports) ตามรูปแบบและรายละเอียดที่ผู้แต่งตั้งกำหนด ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 60 วันนับจากวันแรกของทุกรอบไตรมาส</p>
<p>ข้อจำกัด</p>	<p>เว้นแต่จะได้รับอนุญาตโดยชัดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หรือได้รับมอบอำนาจเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้แต่งตั้ง มิให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจดำเนินการ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำหน่าย จ่ายโอน ผลประโยชน์ใดๆ ในทรัพย์สินที่บริหาร</li> <li>2. นำทรัพย์สินที่บริหารไปเป็นหลักประกัน หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินที่บริหาร</li> <li>3. ยื่นฟ้องคดี หรือต่อสู้ ในคดีหรือกระบวนการใดๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในนามของผู้แต่งตั้ง</li> <li>4. จดจำนองเหนือ บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่บริหาร</li> <li>5. กู้ยืมเงิน หรือ ออกหรือเข้าทำ สัญญาใช้เงิน ธุรกรรมจำนอง ข้อตกลงหลักประกัน หรือก่อภาระผูกพัน หรือภาระหน้าที่ประการอื่น โดยหรือในนามของผู้แต่งตั้ง</li> <li>6. เข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง สร้างทดแทน หรือ ที่เกี่ยวกับงานโครงสร้างอื่นๆ ของทรัพย์สินที่บริหาร</li> <li>7. เข้าทำสัญญาสาระสำคัญอื่นใด อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่บริหาร</li> </ol>

<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>นอกเหนือจากหน้าที่ทั่วไปแล้ว เพื่อการบริหารจัดการทรัพย์สินตามสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้แต่งตั้ง ในการเรียกเก็บ ติดตามและทวงถาม ค่าเช่า ค่าบริการ หรือเงินอื่นใด เมื่อถึงกำหนดชำระจากผู้เช่าในนามของผู้แต่งตั้ง</li> <li>2. ให้ความช่วยเหลือและคำแนะนำแก่ผู้แต่งตั้งเกี่ยวกับวิธีการและเทคนิคในการบังคับให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา</li> <li>3. ดำเนินการตามกระบวนการทำงานที่ผู้แต่งตั้งกำหนดเป็นกรณีไป ให้คำแนะนำแก่ผู้แต่งตั้งเกี่ยวกับหนี้ค้างชำระหรือหนี้ผิดนัดใดๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน</li> <li>4. เข้าตรวจเยี่ยมยังสถานที่ตั้งทรัพย์สินทุกรอบไตรมาส พร้อมทั้งให้ข้อมูลซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (รวมถึงข้อมูลวิเคราะห์ทางเทคนิคในทรัพย์สิน) ข้อมูลวิจัยทางการตลาด ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินแก่ผู้แต่งตั้งเป็นกรณีไป</li> <li>5. ให้คำแนะนำด้านกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ และกำหนดแนวทางของทรัพย์สิน และวงจรรายการลงทุน</li> <li>6. ให้ความช่วยเหลือในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลง และเอกสารอื่นใด ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งจะต้องจัดทำขึ้นโดยผู้แต่งตั้ง และช่วยเหลือในการจัดให้ได้รับความยินยอมอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำเอกสารดังกล่าว</li> <li>7. นำเสนอและดำเนินการตามกลยุทธ์การให้เช่าทรัพย์สิน ทำการบริการจัดการผ่านการแต่งตั้งตัวแทนการเช่า (leasing agent) และผู้ประสานงาน ตลอดจนงานผู้เช่าสัมพันธ์ ซึ่งรวมถึง การจัดทำแบบสำรวจประจำปี การประชุมพบปะกับผู้เช่ารายสำคัญ และการทำงานร่วมกับผู้บริหารของผู้เช่าในประเด็นที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี ซึ่งอาจมีความจำเป็นที่จะต้องแสดงตนเข้าพบ</li> <li>8. บันทึกการตรวจสอบด้านการบำรุงรักษาทรัพย์สินของผู้เช่าทุกรอบระยะเวลาสามเดือน ตามประเด็นและหัวข้อที่ผู้แต่งตั้งกำหนด</li> <li>9. ติดต่อประสานงานกับผู้เช่าในนามของผู้แต่งตั้ง เกี่ยวกับเรื่อง การปรับปรุง โครงสร้างอาคารโดยรอบ การพัฒนาทางเทคนิค การปล่อยเช่าพื้นที่ว่าง ประเด็นทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ แบบแปลน สภาท้องถิ่น และหน่วยงานท้องถิ่น</li> </ol>
---	--

<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)</p>	<p>10. ติดต่อประสานงานกับผู้เช่าในประเด็นเกี่ยวกับการเบิกถอนเงินจากบัญชีรับฝากทรัพย์สิน (Escrow Account) ควบคุมและจัดการกระบวนการ และจัดเก็บบันทึกการเบิกถอนเงินคงเหลือของบัญชีรับฝากทรัพย์สิน</p> <p>11. ดำเนินการจัดให้มี และแนะนำให้ผู้แต่งตั้ง ดำเนินการแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญผ่านกระบวนการเปรียบเทียบราคา (อาทิ ผู้จัดการอาคาร สถาปนิก วิศวกร ผู้ประเมิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้สอบบัญชีด้านภาษีอากร และตัวแทนด้านการเช่าและอื่นๆ)</p> <p>12. รายงานให้ผู้แต่งตั้งทราบ และหารือกับผู้แต่งตั้งเกี่ยวกับมาตรการต่างๆ ในทันทีที่ได้รับการร้องขอ คำเตือน หรือ คำบอกกล่าว เกี่ยวกับข้อพิพาทและการผิดสัญญาซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จากหน่วยงานราชการ บริษัทประกันภัย และองค์กรอื่นใด</p> <p>13. เก็บรักษาชุดแฟ้มเอกสาร สมุดบันทึก และบันทึกใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยสมบูรณ์ และถูกต้องไว้ ณ ที่ทำการแห่งใหญ่ หรือ ณ สถานที่อื่นใดซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้แต่งตั้งแล้วแต่กรณี (อาทิ บันทึกกิจกรรมและการดำเนินงานซึ่งเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ หลักฐานการปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และบันทึกและข้อมูลทางบัญชีซึ่งแสดงข้อมูลสถานะทรัพย์สินซึ่งจำเป็นต่อการบริหารจัดการทรัพย์สิน)</p> <p>14. เก็บรักษาดูแลบันทึกต่างๆ ที่เกี่ยวกับสถานะทางภาษี ค่าใช้จ่ายแก่สาธารณชน ค่าเบี้ยประกันภัย และภาระอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงตลอดถึงบันทึกอื่นใดซึ่งจำเป็นเพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>15. ดำเนินการให้ทรัพย์สินและสรุปผลทางบัญชีและบทวิเคราะห์ซึ่งจำเป็นแก่การจัดการทางการเงินและค่าใช้จ่ายของผู้แต่งตั้ง</p> <p>16. เก็บรักษา รายงานทางการเงินแบบเบ็ดเสร็จ (Financial Comprehensive Records) และรายงานการบริหารจัดการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน หรือบันทึกอื่นใดซึ่งมีข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการ ทั้งนี้ ตามรูปแบบรายละเอียดและตามรอบกำหนดระยะเวลาที่ได้ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา</p>
--	--

<p>ข้อตกลงเพิ่มเติมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)</p>	<p>17. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเก็บรักษาและจัดเตรียม หรือดำเนินการเพื่อให้มีการเก็บรักษาและจัดเตรียม รายงานทางบัญชี สมุดบันทึก หรือบันทึกตามที่จำเป็นต้องเก็บรักษาไว้ตามบันทึกนี้ โดยเป็นไปตามหลักมาตรฐานทางบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับได้แห่งท้องที่มีเขตอำนาจเกี่ยวข้อง</p> <p>18. รายงานผลการดำเนินงานให้ผู้แต่งตั้งทราบตามกำหนดรูปแบบและกำหนดระยะเวลาที่ตกลงไว้กับผู้แต่งตั้ง</p> <p>19. จัดให้มีการวิจัยและวิเคราะห์สภาพตลาดอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อให้คณะกรรมการของผู้แต่งตั้งสามารถตัดสินใจกำหนดวิธีการและกำหนดเวลาที่เหมาะสมในขายทรัพย์สินเพื่อให้สามารถทำกำไรได้สูงสุด ดังนี้</p> <p>(1) ดำเนินการให้คำปรึกษาด้านกลยุทธ์อย่างต่อเนื่อง เกี่ยวกับวิธีการและกำหนดเวลาที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้แต่งตั้งสามารถตัดสินใจจำหน่ายทรัพย์สินทำกำไรได้สูงสุด</p> <p>(2) ในกรณีผู้แต่งตั้งตัดสินใจขายทรัพย์สิน ดำเนินการช่วยเหลือเพื่อการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นไปโดยลุล่วง</p> <p>(3) ดำเนินการเตรียมการตรวจสอบสถานะและห้อง data room ตามจำเป็น เพื่อให้การตรวจสอบสถานะเป็นไปโดยลุล่วง ตลอดจนช่วยเหลือผู้แต่งตั้งในกระบวนการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน อาทิ ขั้นตอนการเจรจากับผู้ซื้อ การจัดเตรียมเอกสารการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ กระบวนการภายหลังการขายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น</p>
<p>การว่าจ้างบุคคลภายนอก</p>	<p>เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการดังนี้</p> <p>1. ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาโดยตรง หรือโดยผ่านทาง ผู้รับจ้างช่วงตัวแทน ผู้รับมอบอำนาจ ภายใต้เงื่อนไขว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีความรับผิดชอบในการกระทำ หรืองดเว้นการกระทำ โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ตลอดจนการกระทำผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้โดยบุคคลใดๆ ดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นการกระทำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง</p> <p>2. หากหรือกับที่ปรึกษาอิสระภายนอก ผู้เชี่ยวชาญ ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาอื่นใด ตามจำเป็นและเหมาะสม</p> <p>3. เข้าทำสัญญา หรือ ติดต่อประสานงานกับ บริษัทในเครือของตน</p>

<p>การโอนสิทธิ</p>	<p>1. เว้นแต่จะได้รับความยินยอมโดยชัดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นการล่วงหน้า ห้ามมิให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลภายนอก ตลอดจนห้ามมิให้ ก่อภาระผูกพัน หรือจำหน่ายซึ่งสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญานี้ ทั้งนี้ โดยไม่กระทบถึงสิทธิในการว่าจ้างบุคคลอื่นตามที่อ้างถึงข้างต้น</p> <p>2. การขายหรือเปลี่ยนแปลง โครงสร้างการควบคุมภายในของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ หรือของบริษัทแม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ถือ เป็นการโอนหรือจำหน่ายสิทธิหรือสิทธิประโยชน์ตามสัญญานี้ให้แก่ บุคคลภายนอกตามความในข้อ 1 แต่ประการใด</p>
<p>ความรับผิดและการ ชดใช้ความรับผิด</p>	<p>1. ผู้แต่งตั้งตกลงรับผิดชอบใช้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทในเครือ หรือ พนักงานหรือลูกจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับบรรดา ความสูญหายหรือความเสียหาย อันเกิดขึ้นเนื่องมาจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามสัญญานี้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่กรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายดังกล่าว เป็นผลมาจากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำโดย จงใจหรือประมาทเลินเล่อหรือข้อผิดพลาด ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ในเครือ หรือ พนักงานหรือลูกจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตและ หน้าที่การเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ตกลงไว้กับผู้แต่งตั้งครบถ้วน ทุกประการ ตลอดจนมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อผู้แต่งตั้งสำหรับกรณี ดังนี้</p> <p>(1) ความเสียหายหรือความรับผิดใดๆ อันเนื่องมาจากการกระทำ งดเว้น หรือละเว้นการกระทำใดๆ ซึ่งได้กระทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(2) ภาวะภาวะใดๆ (รวมถึงดอกเบี้ย และค่าปรับ) ซึ่งบังคับใช้กับผู้แต่งตั้ง</p> <p>3. ภายใต้บังคับของข้อ 2. ข้างต้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบ ใช้แก่ผู้แต่งตั้ง บริษัทในเครือ หรือ พนักงานหรือลูกจ้างของผู้แต่งตั้ง สำหรับบรรดาความสูญหายหรือความเสียหาย อันเกิดขึ้นเนื่องมาจากการ ปฏิบัติผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่กรณีที่ความสูญ หายหรือเสียหายดังกล่าว เป็นผลมาจากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำ โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อหรือข้อผิดพลาด ของผู้แต่งตั้ง บริษัทในเครือ หรือ พนักงานหรือลูกจ้างของผู้แต่งตั้งเอง</p>

<p>ความรับผิดและการชดใช้ความรับผิด (ต่อ)</p>	<p>4. ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้แต่งตั้งในจำนวน [ไม่เกินกว่า 3 เท่า] ของค่าตอบแทนที่ได้ชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้วตามจริง แต่ต้อง [ไม่เกินกว่า 4,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ]</p>
<p>การชำระคืนค่าใช้จ่าย</p>	<p>ผู้แต่งตั้งตกลงชำระหรือชดใช้คืน หรือดำเนินการเพื่อให้มีชำระหรือชดใช้คืนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายในกำหนดระยะเวลา 20 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับบรรดาค่าใช้จ่ายตามควรและจำเป็นซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตรองจ่ายไปในนามของผู้แต่งตั้ง ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทนายความ ค่าเดินทาง และค่าที่พักตามจำเป็นสำหรับการเดินทางไปยังท้องที่อื่นซึ่งมิใช่ที่ตั้งสำนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงาน (Operating expenses) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ชำระเป็นกรณีไป (อาทิ ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น) ซึ่งเกิดขึ้นโดยตรงจากการบริหารจัดการทรัพย์สินตามสัญญา</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญานี้เมื่อใดก็ได้ก่อนครบกำหนด โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>2. ผู้แต่งตั้งอาจบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยการบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ไม่เร็วไปกว่า 180 วันก่อนการเลิกสัญญาจะมีผล โดยอาศัยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการโดยจงใจ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือฉ้อฉล ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ และไม่สามารถแก้ไขเหตุลักษณะดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่ได้รับวันที่ผู้แต่งตั้งมีหนังสือบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่ามีอาการกระทำลักษณะเช่นนั้นเกิดขึ้น ทั้งนี้ เว้นแต่ จะได้มีการแก้ไขให้ถูกต้องก่อนที่ผู้แต่งตั้งจะใช้สิทธิเลิกสัญญา</p> <p>(ข) เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้มีคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ทราบว่า ตนไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ตามจำนวนและตามกำหนด หรือ ขอร้องรับการชำระหนี้ทั้งหมดของตน</p>



<p>การเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>(ค) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สิน เว้นแต่ กรณีการโอนหรือจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือเครื่องมือทางการลงทุนที่ผู้แต่งตั้งเป็นเจ้าของหรือเป็นผู้บริหารจัดการ หรือ องค์กรพาณิชย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่กรณี</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยการบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ไม่เร็วไปกว่า 180 วันก่อนการเลิกสัญญามีผล โดยอาศัยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เมื่อผู้แต่งตั้งผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ และไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายในกำหนดระยะเวลา 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ได้แก่ การไม่ชำระค่าตอบแทนการบริหารตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนด) ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้มีการแก้ไขให้ถูกต้องก่อนที่ผู้แต่งตั้งจะใช้สิทธิเลิกสัญญา</p> <p>(ข) เมื่อผู้แต่งตั้งได้บอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งว่า ตนไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ตามจำนวนและตามกำหนด หรือขอระงับการชำระหนี้ทั้งหมดของตน</p> <p>(ค) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สิน เว้นแต่ กรณีการโอนหรือจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือเครื่องมือทางการลงทุนที่ผู้แต่งตั้งเป็นเจ้าของหรือเป็นผู้บริหารจัดการ หรือ บุคคลหรือกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่กรณี</p>
<p>หน้าที่เมื่อมีการเลิกสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับชำระค่าตอบแทนการบริหารสำหรับงานส่วนที่ได้ดำเนินการแล้ว และมีสิทธิได้รับชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ได้ทรงจ่ายไปเนื่องจากการบริหารจัดการตามสัญญานี้ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่การเลิกสัญญามีผล</p> <p>2. การเลิกสัญญาจะไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ หรือความรับผิดชอบใดๆ ที่คู่สัญญามีอยู่ต่อกันตามสัญญานี้ก่อนที่การเลิกสัญญาดังกล่าวจะมีผล</p> <p>3. ภายใต้บังคับของข้อ 1 และ 2 ข้างต้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่า เมื่อผู้แต่งตั้งได้ชำระเงินค้างชำระหรือชำระคืนเงินที่ตรงจ่ายในค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่ตนเรียบร้อยแล้วตามความในสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการต่อไปในที่นี้:</p> <p>(ก) ส่งคืนต้นฉบับบันทึกที่ส่งปวงให้แก่ผู้แต่งตั้ง</p>

หน้าที่เมื่อมีการเลิกสัญญา (ต่อ)	<p>(ข) ใช้ความพยายามตามสมควรในเชิงพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกในการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เป็นไปอย่างเรียบร้อย</p> <p>(ค) นำส่งคืนเงินใดๆ ซึ่งได้รับไว้ในความครอบครองหรือภายใต้การควบคุมของตนแก่ผู้แต่งตั้งทันที หรือควบคุมให้มีการคืนอย่างเหมาะสม</p>
ภาษีอากร	คู่สัญญาตกลงรับผิดชอบภาระภาษีที่เกิดขึ้นตามสัญญานี้แก่ฝ่ายตนด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายประเทศสิงคโปร์ โดยในกรณีที่เกิดข้อพิพาทคู่สัญญาได้ตกลงที่จะดำเนินการทางกฎหมายในศาลที่มีเขตอำนาจของประเทศสิงคโปร์

5. ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้ง

ไม่มี

## 6. รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 6.1 การลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพิยูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

(1) นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของบริษัท CGD Data จำกัด และบริษัท CGD Data จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

(2) ความสัมพันธ์

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CGD) มีความสัมพันธ์โดยเป็นเจ้าของบริษัท CGD Data จำกัด และบริษัท CGD Data จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน มีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อคือ นายเบน เตชะอุบล หรือ นาย สดาวุธ เตชะอุบล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ส่วนบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อคือ นางสาวประภา ปุรณโชติ ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นายสดาวุธ เตชะอุบล และ นายสุรพล ขวัญใจัญญา สองคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท ซึ่งทั้งสองบริษัทข้างต้นมีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทคนเดียวกันคือ นายสดาวุธ เตชะอุบล

(3) ลักษณะของรายการระหว่างกัน

กองทรัสต์จะลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพิยูเค จำกัด จาก บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ซึ่ง บริษัท CGD Digital Partners จำกัด มี บริษัท CGD Data จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และบริษัท CGD Data จำกัด มีบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ และจะแต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(4) ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล โดยแม้ว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งกำหนดไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 26.00 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษจะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาขายบริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลด์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งอยู่ที่ 21.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ดูรายละเอียดได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.1 “ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน”) แต่การประเมินราคาของบริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลด์ (ประเทศไทย)

จำกัด ดังกล่าวนั้น ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และค่าเช่าที่ได้รับหลังจากวันที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามอัตราตลาด ซึ่งต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาที่ศูนย์ข้อมูลมีกับผู้เช่าในปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวไม่สะท้อนข้อเท็จจริงที่ปัจจุบันผู้เช่าอยู่ในระหว่างการปรับปรุงศูนย์ข้อมูลให้อยู่ในระดับ Tier 3 ทั้งหมด ซึ่งจะ ทำให้ผู้เช่าสามารถได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นจากลูกค้าของผู้เช่า อีกทั้งการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลยังมีข้อจำกัด เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และ อุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนี้ ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่ง เพื่อให้การดำเนินการไม่หยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวล้วนแต่เป็นปัจจัยที่ทำให้ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าจะทำให้ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ทั้งนี้ หากคำนวณมูลค่าของศูนย์ข้อมูลบนสมมติฐานว่าผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มูลค่าที่ประเมินได้จะสูงกว่า 26.00 ล้านบาทต่อปี ซึ่ง เป็นมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี เนื่องจากค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าจะเป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งสูงกว่าอัตราตลาดตามการประเมินของผู้ประเมิน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงิน เห็นว่ายังคงมีความเป็นไปได้ว่าหากอัตราค่าเช่าตลาดในปีที่ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า ตามที่ผู้ประเมิน บริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้สมมติฐาน ผู้เช่าอาจทำการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือขอเจรจาเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งจะ ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ลดลง และจะทำให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

## 7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 7.1 ภาพรวมตลาดของกลุ่มสหภาพยุโรป

ภาพรวมเศรษฐกิจมหภาคสำหรับกลุ่มสหภาพยุโรปนั้นมีความแตกต่างกันระหว่างพื้นที่ โดยอุปสงค์ในหลายประเทศของกลุ่มเริ่มที่จะมีการฟื้นตัวจากปริมาณการบริโภคที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในภาพรวมหลายประเทศยังคงมีอัตราการเติบโตที่ช้ากว่าที่คาดหวัง ยกเว้นประเทศในโซนยุโรปกลางและตะวันออก อัตราเงินเฟ้อก็มีความหลากหลายในแต่ละประเทศเช่นเดียวกัน ซึ่งส่วนใหญ่มีแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อที่ลดลง เนื่องจากราคาอาหารและน้ำมันปรับตัวลดลง ยกเว้นในประเทศตุรกี รัสเซีย และประเทศในกลุ่มเครือรัฐเอกราช (Commonwealth of Independent States, CIS) ที่ราคาอาหารในประเทศยังคงสูง และมูลค่าเงินลดลงทำให้อัตราเงินเฟ้อยังคงสูง

อัตราการเติบโตของภูมิภาคมีการคาดการณ์ที่ดีขึ้นเล็กน้อยจากความคาดหวังในสถานการณ์ความตึงเครียดระหว่างยูเครนและรัสเซียที่น่าจะมีความผ่อนคลายมากขึ้น ดังนั้น เป้าหมายระยะสั้นที่จะมีการมุ่งเน้นเป็นพิเศษสำหรับกลุ่มสหภาพยุโรปคือ การทำให้เกิดการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง โดยมีเป้าหมายระยะกลางในการเสริมศักยภาพให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งหมายถึงความคาดหวังที่จะเห็นการฟื้นตัวของการเงินของบริษัทภาคเอกชนต่างๆ ที่ดีขึ้น อีกทั้งความพยายามในการร่วมมือกันเรื่องพลังงานสำรองเพื่อลดผลกระทบจากการนำเข้าพลังงานในรายประเทศ

### 7.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศอังกฤษ

สำหรับสภาวะเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรในช่วงเวลาที่ผ่านมา โดยภาพรวมภาวะเงินเฟ้อมีแนวโน้มปรับตัวลดลงในช่วงก่อนปลายปี พ.ศ. 2557 ที่ผ่านมา ซึ่งแรงสนับสนุนของแนวโน้มนี้มาจากราคาน้ำมัน อาหารและเครื่องดื่มที่ปรับตัวลดลง อัตราเงินเฟ้อดังกล่าวจึงยังคงอยู่ในระดับที่ปลอดภัยในอัตราเป้าหมายที่ร้อยละ 2 นอกจากนี้ ความต้องการของตลาดภายในประเทศร่วมเป็นปัจจัยสนับสนุน ส่งผลให้สหราชอาณาจักรไม่แปรปรวนต่อความเสี่ยงในสภาวะเงินฝืดเช่นเดียวกับบางประเทศในกลุ่มยุโรป

ในขณะเดียวกัน อัตราการว่างงานปรับตัวลดลงเช่นเดียวกัน และแนวโน้มยังคงความต่อเนื่อง แต่จากการฟื้นตัวดังกล่าว อัตราค่าจ้างยังไม่แสดงให้เห็นการเติบโตอย่างชัดเจน จึงยังคงความกังวลในบางส่วนว่าการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยอาศัยอุปสงค์ของผู้บริโภคอาจยังไม่มั่นคงหากอัตราค่าจ้างยังคงไม่นิ่งอยู่

ด้านปริมาณการค้าปลีกมีการเติบโตต่อเนื่อง โดยส่วนใหญ่มาจากร้านค้าสำหรับสินค้าครัวเรือน ในทางตรงกันข้ามยอดการขายปลีกเติบโตน้อยกว่าปริมาณการขาย ซึ่งสะท้อนถึงราคาสินค้าที่ลดลง ซึ่งสาเหตุในการปรับตัวลงนี้มาจากราคาน้ำมันที่มีการปรับตัวลง

### 7.3 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า

ธุรกิจการให้บริการ Data Centre นั้นเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะและอาจจะเป็นเรื่องค่อนข้างใหม่สำหรับผู้ลงทุนทั่วไป แต่แท้จริงแล้วธุรกิจการให้บริการ Data Centre นั้นมีการพัฒนาและเติบโตมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักมาจากความต้องการขององค์กรและบริษัทต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคการเงินที่ต้องการหาพื้นที่ปลอดภัยในการสำรอง จัดการ และประมวลผลข้อมูลต่างๆ สำหรับกรณีฉุกเฉินที่สำนักงาน

หลักมีปัญหายุคชะงัก โดยหลังจากเหตุการณ์ 9/11 หน่วยงานควบคุมสถาบันการเงินได้กำหนดให้ธนาคารทุกแห่งต้องจัดหาศูนย์ปฏิบัติการสำรอง (Second Site) อย่างไรก็ดี ธุรกิจ Data Centre ได้ถูกพัฒนาอย่างจริงจังในช่วงภายหลังปี พ.ศ. 2552 โดยภาคธุรกิจการเงินซึ่งเข้าลงทุนและทำการพัฒนาศูนย์ปฏิบัติการดังกล่าวของตัวเอง ซึ่งเกิดขึ้นต่อเนื่องในเมืองลอนดอนและพื้นที่ใกล้เคียงกับตัวเมือง (อยู่ไม่ไกลเกินรัศมี 50 ไมล์) เนื่องจากศูนย์ปฏิบัติการสำรองดังกล่าวต้องการสนับสนุนข้อมูลสำรองไปยังห้องซื้อขายหลักทรัพย์ที่อยู่ในตัวเมืองได้อย่างทันที ภาคอุตสาหกรรม Data Centre นี้มีการพัฒนาอย่างก้าวกระโดดนับจากนั้นจนถึงปัจจุบัน ทำให้ภาคธุรกิจนี้นอกจากจะมีบริษัทไอทีและผู้ให้บริการ Data Centre รายใหญ่ เช่น IBM Equinix และ Telecity อยู่ในตลาด แต่ในปัจจุบันกลุ่มที่ครองตลาดคือ กลุ่มผู้ให้บริการแม่ข่าย (Hosting Sector) ซึ่งให้สามารถให้บริการครอบคลุมได้ตั้งแต่การจัดหาพื้นที่พร้อมระบบสาธารณูปโภคหลักไปจนถึงให้บริการในการจัดการดูแลศูนย์ด้วย

#### 7.4 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

อัตราผลตอบแทนภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยมีปัจจัยขับเคลื่อนคือ การเติบโตของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ การเติบโตของอัตราค่าเช่า และอัตราผลตอบแทนที่ดีขึ้นทั้งกลุ่มค้าปลีก กลุ่มอาคารสำนักงาน และกลุ่มอุตสาหกรรม

อสังหาริมทรัพย์กลุ่มอาคารสำนักงานนั้นมีการเติบโตของอัตราผลตอบแทน โดยมีแรงผลักดันมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินเป็นหลัก ในขณะที่อัตราผลตอบแทนในด้านรายได้นั้นยังไม่มี การปรับเปลี่ยนมากนัก หากเปรียบเทียบข้อมูลย้อนลงไปเป็นภูมิภาค ไชนัตะวันออกเฉียงใต้มีอัตราผลตอบแทนที่สูงที่สุด สำหรับในเมืองลอนดอน อัตราผลตอบแทนรวมมีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยโดยมีปัจจัยหนุนการปรับขึ้นนี้มาจากการเติบโตของอัตราค่าเช่า

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ภาคธุรกิจค้าปลีก อัตราผลตอบแทนโดยรวมปรับลดลงเพียงเล็กน้อย อย่างไรก็ตามยังคงอยู่ในระดับที่สูงที่สุดนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 และเช่นเดียวกัน ไชนัตะวันออกเฉียงใต้ยังคงมีอัตราผลตอบแทนรวมสูงสุดในช่วงเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา คลังสินค้าสำหรับภาคค้าปลีกมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด

และในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมนั้นอัตราผลตอบแทนรวมเพิ่มขึ้นสูงอย่างชัดเจนนับตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2557 มาถึงปลายปี พ.ศ. 2557 จนทำให้อยู่ในระดับที่สูงที่สุดในรอบ 20 ปี ปัจจัยสนับสนุนหลักของการปรับเพิ่มขึ้นนี้มาจากการเติบโตของอัตราค่าเช่า

#### 7.5 สภาพการแข่งขันของธุรกิจ Data Centre

ด้วยกระแสของเทคโนโลยีที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว และอุปกรณ์สื่อสารอิเล็กทรอนิกส์ที่เกิดขึ้นอย่างแพร่หลายเพื่ออำนวยความสะดวก อีกทั้งหน่วยปริมาณของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็มีการพัฒนาและขยายเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการ “พื้นที่” (Physical Space) ในการจัดเก็บข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในอดีตข้อมูลจะถูกจัดเก็บเพียงแคในเซิร์ฟเวอร์เฉพาะที่ใดที่หนึ่ง หรือใน Data Centre หนึ่งเท่านั้น และเมื่อที่จัดเก็บนั้นเต็มจึงจะมีการจัดหาที่จัดเก็บใหม่ แต่ในปัจจุบันด้วยเทคโนโลยีการจัดการที่ทันสมัยขึ้น เช่น ‘virtualisation’ และ ‘Cloud Computing’ ทำให้การบริหารจัดการและการใช้ประโยชน์ของ Data

Centre และเครือข่ายสนับสนุนนั้นสามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ยิ่งส่งผลให้การทำงานของอุปกรณ์เซิร์ฟเวอร์ต่างๆ รวมทั้งการให้บริการ Data Centre มีประสิทธิภาพมากขึ้น และถูกใช้อย่างแพร่หลายมากขึ้น

ในทุกการประชุมและงานวิจัยเกี่ยวกับ Data Centre นั้นค่อนข้างจะให้ความเห็นไปในทิศทางเดียวกันว่า ความต้องการของพื้นที่ Data Centre นั้นจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เนื่องด้วย Data Centre แทบจะถูกเรียกได้ว่าเป็น “พื้นที่จัดเก็บที่เป็นรูปธรรมสำหรับเศรษฐกิจเสมือนจริง (Virtual Economy)” ซึ่งผู้ประกอบการทางด้านไอทีต่างคาดการณ์ถึงปริมาณการใช้อินเทอร์เน็ตและจำนวนข้อมูลที่ถูกใช้จะเพิ่มขึ้นอย่างมากและอย่างต่อเนื่อง ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ภาพรวมตลาดยังคงมีการเติบโตโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากความต้องการ Data Centre ของบริษัทและองค์กรต่างๆ โดยในบางผลการวิจัยระบุว่ากว่าร้อยละ 85 มีแผนที่จะขยาย Data Centre ขององค์กร โดยที่กว่าร้อยละ 32 เลือกที่จะขยายโดยเช่าพื้นที่จากผู้ประกอบการที่ให้บริการอยู่ในอุตสาหกรรม

สำหรับในช่วงไตรมาส 4 ของปี พ.ศ. 2557 อุปทานในลอนดอนยังคงเพิ่มขึ้นตามทิศทางของความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นสำหรับการใช้ Data Centre ในส่วนของสถิติการเข้าใช้บริการมีการเติบโตต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี พ.ศ.2555 จนเกือบจะเป็นสถิติที่สูงที่สุดในปี พ.ศ. 2556 และแม้ว่าในปี พ.ศ. 2557 อัตราการเข้าใช้บริการใหม่อาจปรับลดลงบางส่วน แต่ภาพรวมตลาดและผู้ให้บริการ Data Centre ยังคงแสดงถึงความมั่นใจในความต้องการในอนาคตที่จะเกิดขึ้นดังจะเห็นได้จากแผนการพัฒนา Data Centre ที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

#### 7.6 ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจ Data Centre ในอนาคต

เนื่องจากธุรกิจ Data Centre มีความสัมพันธ์โดยตรงกับการใช้ข้อมูล (Data) เทคโนโลยี และผู้ให้บริการทางด้านไอที ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จึงมีส่วนสนับสนุนต่อการเติบโตของธุรกิจ Data Centre และอย่างที่เห็นได้อย่างชัดเจนในยุคปัจจุบัน ทั้งสินค้าและบริการที่เกี่ยวกับอิเล็กทรอนิกส์ อินเทอร์เน็ต และไอทีที่มีการพัฒนาอย่างก้าวกระโดด และถูกนำเสนอสู่ผู้บริโภคอย่างกว้างขวาง จึงทำให้เห็นถึงแนวโน้มของตลาดที่ยังคงมุ่งเน้นการสร้างปัจจัยสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมนี้อย่างมาก นอกจากนี้ กระแสของการลดทรัพยากรต่างๆ และใช้สื่อดิจิทัลหรืออิเล็กทรอนิกส์เข้าทดแทน เช่น จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) หนังสือและหนังสือพิมพ์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Books) ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง ย่อมมีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาพื้นที่จัดเก็บข้อมูลจำนวนมากเพื่อใช้เผยแพร่ต่อผู้บริโภค

สืบเนื่องจากกระแสการใช้งานอินเทอร์เน็ตและข้อมูลดิจิทัลของผู้คนในยุคปัจจุบัน ทำให้มีประเด็นหนึ่งที่อาจเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อความต้องการใช้งาน Data Centre ในอนาคต นั่นคือนโยบายของภาครัฐในประเทศต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายการควบคุมการใช้งานหรือการตรวจสอบข้อมูลดิจิทัล นโยบายการจัดเก็บข้อมูลประชาชนในรูปแบบข้อมูลดิจิทัล รวมถึงบางนโยบายที่ได้มีการเริ่มใช้แล้ว อย่างเช่น การให้มีศูนย์ปฏิบัติการสำรอง (Second Site) สำหรับหน่วยงานและบริษัทต่างๆ เพื่อรองรับการปฏิบัติการในสถานการณ์ฉุกเฉิน เป็นต้น

(แหล่งข้อมูล : รายงาน IMF, Oct พ.ศ. 2557, รายงานการประเมิน JLL, รายงาน Market View—European Data Centres, Q4 พ.ศ.2557)



## 8. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 8.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (MFC Industrial Real Estate Investment Trust : MIT) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นกองทรัสต์ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก จำนวนประมาณ 975,000,000 ล้านบาท โดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่ามีการโอนเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

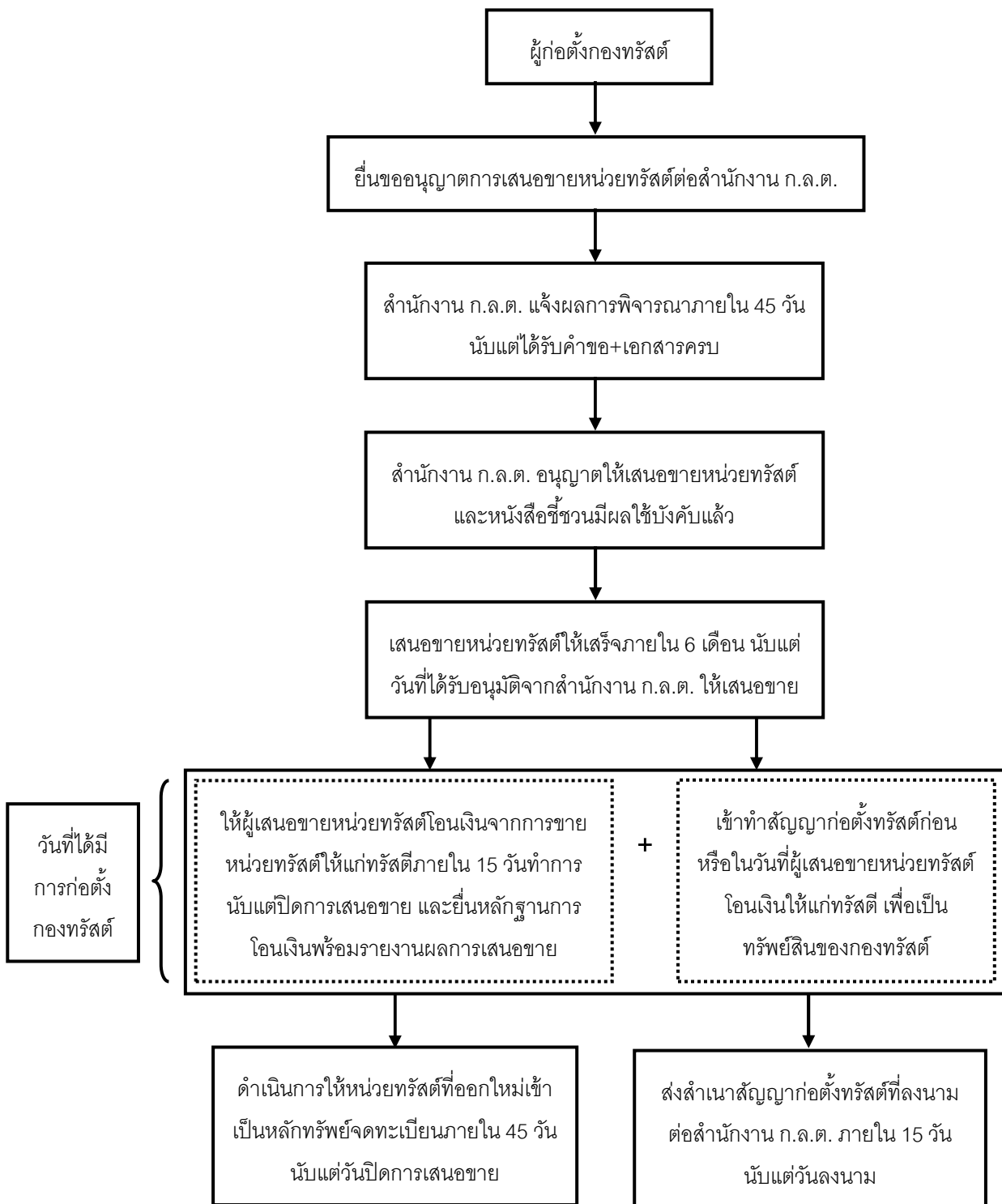
#### 8.1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือรายได้อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 8.1.3 กระบวนการในการก่อตั้งกองทรัสต์

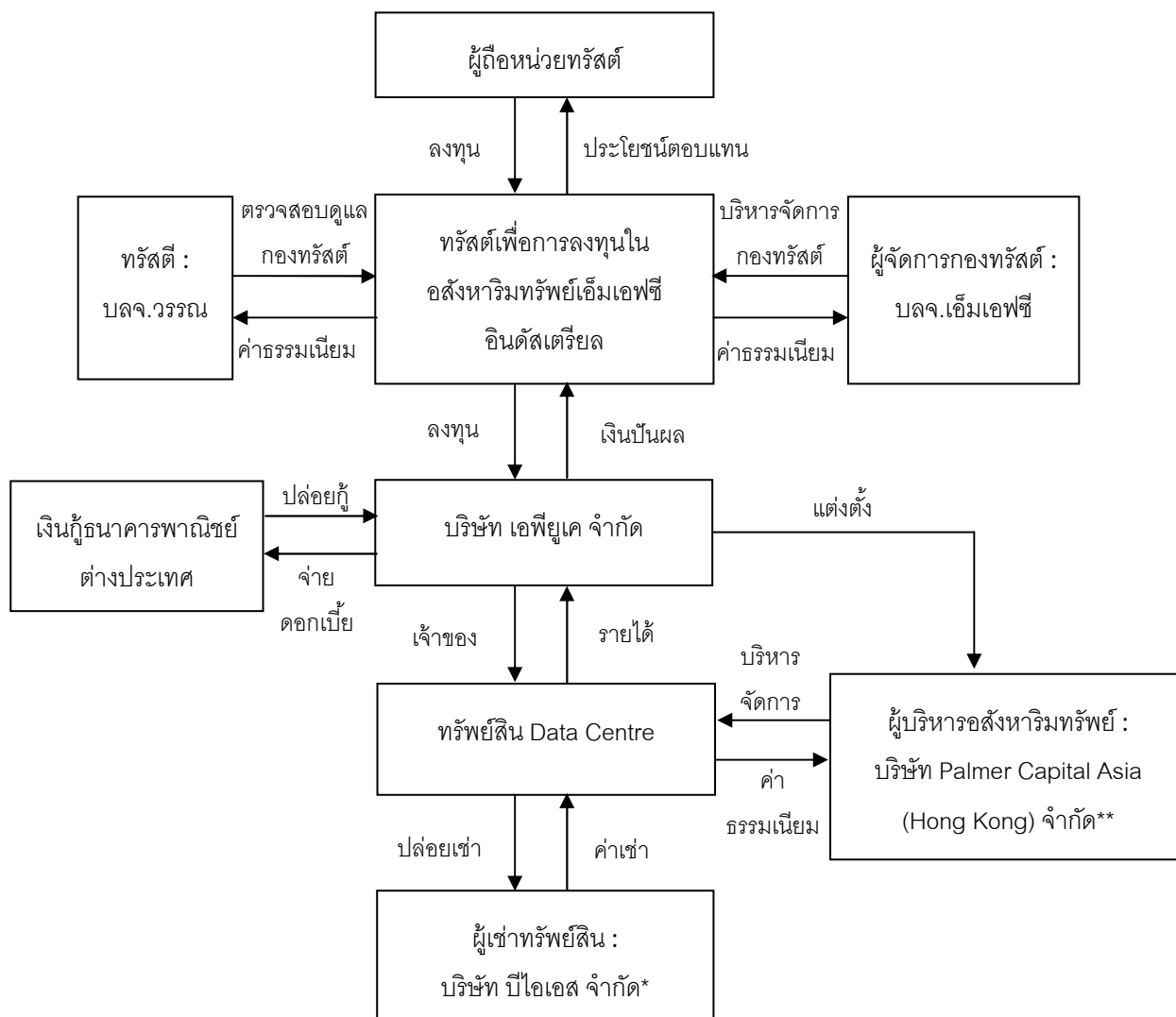
แผนภาพกระบวนการในการก่อตั้งกองทรัสต์\*



หมายเหตุ \* กระบวนการในการก่อตั้งกองทรัสต์ข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จะไปเป็นตามหลักเกณฑ์และ/หรือประกาศที่หน่วยงานภาครัฐและ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะก่อตั้งในวันที่ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์

อนึ่ง ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ : \* ผู้เช่าทรัพย์สินเป็นผู้เช่ารายเดียวมีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี 6 เดือน โดยมีรายละเอียดสัญญาเช่าตามหัวข้อ 4.1 “ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์”

\*\* รายละเอียดและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะระบุอยู่ในหัวข้อ 4.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”

8.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด
ชื่อของกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล โดยใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า MFC Industrial Real Estate Investment Trust ทั้งนี้ ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
อายุและประเภทของกองทรัสต์	กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหุ้นทรัสต์
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	เพื่อดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์	เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (Initial Public Offering)
นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	ทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้  <ul style="list-style-type: none"> <li>● ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ตั้งอยู่ในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงส่วนควบและอุปกรณ์ของทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าดังกล่าว โดยอาจพิจารณาลงทุนโดยตรงและ/หรือทางอ้อม</li> <li>● ทรัพย์สินอื่นซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามความเหมาะสม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> </ul>

<p>ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในครั้งแรก</p>	<p>Anchorage Point Data Center (UK) ซึ่งเป็นศูนย์คอมพิวเตอร์ (Data Center) ระดับ Teir III ตั้งอยู่ที่ Unit C, Anchorage Point, Anchorage and Hope Lane, London SE7 7SQ United Kingdom โดยมีเนื้อที่ประมาณ 2,294 ตารางเมตร ทั้งนี้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นทั้งหมดของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลัก</p>
<p>บริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักครั้งแรก</p>	<p>APUK Limited จัดตั้งขึ้นในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ สำนักงานตั้งอยู่ที่ Anson Court, Les Route des Camps, St Martin, Guernsey GY4 6AD</p>
<p>ข้อกำหนดการลงทุนของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย กองทรัสต์จะต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก</li> <li>- เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก</li> </ul> </li> <li>● กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ กองทรัสต์จะต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะโดยทางตรง/ทางอ้อม</li> <li>● กรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์จะต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่า 99% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่า 99% ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</li> <li>- จะต้องมีการตรวจหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแล และควบคุมให้บริษัทดังกล่าวประกอบกิจการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง</li> </ul> </li> </ul>

<p>ข้อกำหนดการลงทุนของ กองทรัสต์ (ต่อ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินพิพาท หรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินพิพาท หรือการมีข้อพิพาทนั้นจะไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</li> <li>● สัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะโดยทางตรง/ทางอ้อม ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะโดยทางตรง/ทางอ้อม ในราคายุติธรรมได้ หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</li> <li>● อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</li> <li>● อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>● ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย</li> </ol> </li> </ul>
--	--

<p>ข้อกำหนดการลงทุนของ กองทรัสต์ (ต่อ)</p>	<p>ในการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการกับผู้ประกอบวิชาชีพ โดยอย่างน้อยต้องมีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สภาพของอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ เกี่ยวข้อง</li> <li>- ความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น</li> <li>- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและ สอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครอง อสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็น ของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย</li> </ul> <p>(2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก</p> <p>(3) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็น การเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยง / การเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่ สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า</p> <p>● กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) พันธบัตรรัฐบาล</li> <li>(2) ตั๋วเงินคลัง</li> <li>(3) พันธบัตร / หุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น เป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็ม จำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข</li> <li>(4) เงินฝากในธนาคาร / บัตรชื่อบริษัทตราครองสินเชื่อที่อยู่อาศัย</li> <li>(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคาร / บริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง</li> <li>(6) ตั๋วแลกเงิน / ตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มี ลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง</li> </ul>
--	---

<p>ข้อกำหนดการลงทุนของ กองทรัสต์ (ต่อ)</p>	<p>ทั้งนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดอายุของตัวเงิน เป็นการรับอาวัลทั้งจำนวน หรือ ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข</p> <p>(7) หน่วยลงทุน / ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตราสารแห่งนี้ / กองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้ / เงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่ เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตาม เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ หน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิก สามีญของInternational Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายใน ตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)</li> <li>- กองทุนรวมต่างประเทศนั้น มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและ ชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ</li> <li>- กองทุนรวมต่างประเทศนั้น จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป</li> </ul> <p>(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย</p> <p>(9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมาย ต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบ อื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อ ขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามีญของ IOSCO</li> <li>- มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ่นสามีญของบริษัทที่มี รายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็น สมาชิกของ WFE หรือหุ้นสามีญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับ หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ WFE หรือมีการ รับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร</li> </ul> <p>(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์</p>
--	--



<p>ข้อกำหนดการลงทุนของ กองทรัสต์ (ต่อ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรณีลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้การลงทุนเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้เท่านั้น</li> <li>- กำหนดค่าเช่า ตามสัญญาเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ</li> <li>- ลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกิน 1 หุ้น</li> </ul>
<p>การจัดหาผลประโยชน์ ของกองทรัสต์</p>	<p>จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจอื่น เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</p>
<p>ข้อกำหนดการโอน หน่วยทรัสต์</p>	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่มีข้อกำหนด เว้นแต่ข้อกำหนดในการโอนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่า 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือ</li> <li>● การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ซึ่งรวมถึงผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ถือหน่วยทรัสต์เกิน 50% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือไม่ปฏิบัติตามประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด ทั้งนี้ ในการคำนวณจำนวนหลักทรัสต์ของบุคคลดังกล่าวข้างต้น ให้นำรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวด้วย</li> </ul>

<p>ข้อกำหนดในการจัดสรร หน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว</li> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกิน 50% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะกำหนด แต่ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้ เว้นแต่จะมีบุคคลอื่นเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย</li> </ul>
<p>การกู้ยืมเงิน และการ ก่อภาระผูกพันแก่ ทรัพย์สินของ กองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</li> <li>- ใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>- ใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>- ต่อเติม / ก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>- ชำระเงินกู้ยืม / ภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>- มีเหตุจำเป็นอื่น ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul> </li> <li>● กองทรัสต์จะต้องไม่กู้เงินเกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม <ul style="list-style-type: none"> <li>- 35% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>- 60% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน</li> </ul> </li> </ul> <p>ทั้งนี้ การกู้ยืมเงิน หมายความรวมถึง การออกตราสาร / การออกหลักทรัพย์ / การเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p>

<p>เหตุในการเพิ่มทุน</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้กองทรัสต์เพิ่มทุนได้ เมื่อมีเหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนโดยตรง / ทางอ้อม (ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่ประกอบกิจการเช่นเดียวกับกองทรัสต์)</li> <li>● เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีสภาพพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</li> <li>● เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</li> <li>● เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>● เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควรและจำเป็นให้กองทรัสต์เพิ่มทุน</li> </ul>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบ่งเป็น (1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และ (2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าหนึ่ง (1) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว</p>

<p>การเลิกกองทรัสต์</p>	<p>เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ เพื่อเลิกกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย</li> <li>● มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</li> <li>● กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</li> <li>● เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</li> <li>● เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> <p>ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ทรัสต์ต้องทำหน้าที่ต่อไปเพื่อชำระบัญชีกองทรัสต์ โดยรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญา และ พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น</p>
-------------------------	---

8.3 ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอคู่สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคู่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

## 9. ผู้จัดการกองทรัสต์

### 9.1 ข้อมูลทั่วไป

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

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 199 อาคารคอคดล์มันท์ทาวเวอร์ ชั้น G และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001371
โทรศัพท์	:	0-2649-2182
โทรสาร	:	0-2649-2108
ทุนจดทะเบียน	:	120,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	120,000,000 บาท

### 9.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2558

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	29,903,500	24.92%
2	ธนาคารออมสิน	29,400,000	24.50%
3	กระทรวงการคลัง	20,000,000	16.67%
4	นายสอง วัชรศรีโรจน์	4,305,000	3.59%
5	กองทุนเปิดอเบอร์ดีนโกรท	3,740,900	3.12%
6	BANK JULIUS BAER & CO. LTD, SINGAPORE	2,950,000	2.46%
7	กองทุนเปิดอเบอร์ดีนหุ้นระยะยาว	2,494,200	2.08%
8	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, LONDON BRANCH	2,451,800	2.04%
9	ABN AMRO NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	2,138,700	1.78%
10	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE BRANCH	2,110,700	1.76%

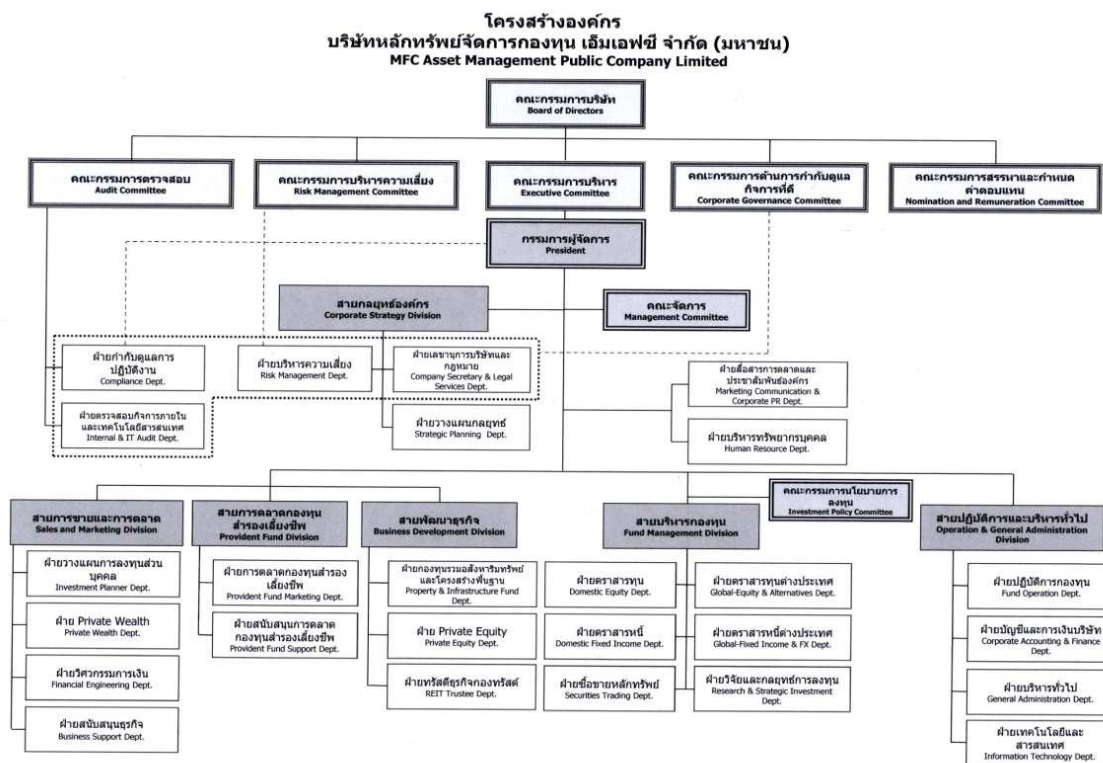
ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 9.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อขัด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย สายงานหลัก 6 สายงาน ดังนี้ สายกลยุทธ์องค์กร สายการขายและการตลาด สายการตลาดกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สายพัฒนาธุรกิจ สายบริหารกองทุน และสายปฏิบัติการและบริหารทั่วไป

แผนภาพ โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



**โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่ามีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 6 คณะ ดังนี้ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์อีก 1 คณะ รวมทั้งหมด 7 คณะ ดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัท

- รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 10 คน ดังนี้

1. ดร.โชคชัย อักษรนันท์

**ตำแหน่ง**

รองประธานกรรมการ รักษาการประธานกรรมการ กรรมการอิสระและประธาน  
คณะกรรมการตรวจสอบ

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

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

**ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง**

พ.ศ. 2554 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท สยามซัมซุงประกันชีวิต จำกัด

พ.ศ. 2553 - ปัจจุบัน

- รองประธานกรรมการ รักษาการประธานกรรมการ กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2549 – ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท ไทย อีทอกซีเลท จำกัด

พ.ศ. 2552 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด

พ.ศ. 2550 – 2553

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการบริหาร ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)



พ.ศ. 2548 – 2554

- ประธานกรรมการ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ปตท. อะโรเมติกส์และการกลั่น จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2545 – 2553

- ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วินิไทย จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2545 – 2550

- ประธานกรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด

2. นายสดาวุธ เตชะอุบล

**ตำแหน่ง**

กรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

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

**ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง**

ปัจจุบัน

- กรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2557 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2556 - ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร ชมรมส่งเสริมการค้าสัมพันธ์ระหว่างประเทศจีนกับนานาชาติ (องค์กรของประเทศจีน)

พ.ศ. 2552 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2553 – ปัจจุบัน

- นายกสมาคม สมาคมการค้าและอุตสาหกรรมไทย
- ประธานกรรมการ บริษัท ซิงเสียนเยอะเป่า จำกัด
- รองประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2549 – ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท โพรฟิท เวนเจอร์ส จำกัด
- กรรมการ บริษัท บ้านไร่เดชะอุบล จำกัด

พ.ศ. 2548 – ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท แบงค็อก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

พ.ศ. 2547 – ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด

พ.ศ. 2537 – ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป จำกัด

พ.ศ. 2550 – 2552

- ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2549 – 2550

- ประธานกรรมการบริหาร และรักษาการกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

3. นายพิษณุ วิจิตรชลชัย

**ตำแหน่ง**

กรรมการ และกรรมการบริหาร

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

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

## ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

24 ธ.ค. พ.ศ. 2557 – ปัจจุบัน

- กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2557 - ปัจจุบัน

- กรรมการ ธนาคารออมสิน

พ.ศ. 2555 - 2557

- กรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด

พ.ศ. 2553 - 2555

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

พ.ศ. 2545 - 2553

- กรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

พ.ศ. 2544 - 2548

- ผู้พิพากษาสมทบ ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง

พ.ศ. 2534 - 2543

- ผู้ช่วยกรรมการและกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์ ดอยซ์ มอร์แกน เกรนฟีวล์ (ประเทศไทย) จำกัด

พ.ศ. 2531 - 2534

- ผู้จัดการ ฝ่ายสถาบันและต่างประเทศ บริษัทหลักทรัพย์ภัทร จำกัด (มหาชน)

## 4. นายสุรพล ขวัญใจธัญญา

### ตำแหน่ง

กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (MBA) โดยทุนมหาวิทยาลัย University of Washington ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ โดยทุนมหาวิทยาลัย University of Washington ประเทศสหรัฐอเมริกา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาไฟฟ้า University of Washington ประเทศสหรัฐอเมริกา

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

#### ปัจจุบัน

- กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

#### พ.ศ. 2557 - ปัจจุบัน

- รองประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

#### พ.ศ. 2555 - ปัจจุบัน

- กรรมการ สมาคมการค้าและอุตสาหกรรมไทย

#### พ.ศ. 2553 - 2555

- กรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ประธานอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อนุกรรมการวินัย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กรรมการ บริษัท ตลาดสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

#### พ.ศ. 2549 - ปัจจุบัน

- กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

#### พ.ศ. 2546 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทยคูเนอ เวลด์ไวด์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

#### พ.ศ. 2547 - 2553

- ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน)

#### พ.ศ. 2540 - 2545

- กรรมการผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินสังกัดกระทรวงการคลัง

5. พลเอกเลิศรัตน์ รัตนวานิช

**ตำแหน่ง**

กรรมการ

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

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

**ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง**

ปัจจุบัน

- ประธานคณะกรรมการกิจการ คณะกรรมการยกย่องข้อบังคับการประชุมสภาปฏิรูปแห่งชาติ พ.ศ. 2557 (สปช) สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
- ที่ปรึกษากฎหมายและโฆษกกรรมการ คณะกรรมการยกย่องรัฐธรรมนูญ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

26 เม.ย. พ.ศ. 2556 - ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

17 ม.ค. พ.ศ. 2556 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ บริษัท จี เจ สตีล จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ บริษัท จี สตีล จำกัด (มหาชน)

2 เม.ย. พ.ศ. 2555 - ปัจจุบัน

- ประธานคณะกรรมการบริหาร สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน)

พ.ศ. 2554 - 2557

- กรรมการ บริษัท ปตท. สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

6. นายสุวิทย์ ใจจนวานิช

**ตำแหน่ง**

กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

- ปริญญาโท ด้านบริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการเงินและการธนาคาร North Texas State University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง**

พ.ศ. 2554 - ปัจจุบัน

- กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2557 - ปัจจุบัน

- ผู้ตรวจราชการกระทรวงการคลัง กระทรวงการคลัง

ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ปตท. คำสากล จำกัด

พ.ศ. 2551 - 2557

- รองผู้อำนวยการ สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง

พ.ศ. 2546 - 2550

- ผู้อำนวยการ สำนักนโยบายและแผน สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง

พ.ศ. 2540 - 2545

- เศรษฐกร 8 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

7. นายบุญลือ ประเสริฐโสภาก

**ตำแหน่ง**

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยีที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม) คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

#### ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

#### พ.ศ. 2553 - ปัจจุบัน

- ประธานสโมสรฟุตบอลราชบุรี FC

#### พ.ศ. 2552 - ปัจจุบัน

- นายกสมาคม มหาวิทยาลัยทักษิณ

#### พ.ศ. 2550 - ปัจจุบัน

- นายกสมาคมกีฬา จังหวัดราชบุรี

#### พ.ศ. 2550 - 2551

- สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจังหวัดราชบุรี เขต 1
- รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงศึกษาธิการ

#### พ.ศ. 2544 - 2549

- สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร จังหวัดราชบุรี เขต 5
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

8. นายวิกรม คุ้มไพโรจน์

#### ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขา Humanities, Schiller International University ประเทศอังกฤษ (พ.ศ. 2546)
- ปริญญาเอก (Ph.D.) สาขาวิชาประวัติศาสตร์ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (พ.ศ. 2515)
- ปริญญาโท (M.A.) สาขาวิชาประวัติศาสตร์ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (พ.ศ. 2511)
- ปริญญาตรี อักษรศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (พ.ศ. 2509)

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

20 พ.ค. พ.ศ. 2557 - ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2556 - ปัจจุบัน

- กรรมการ คณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและกรรมการในคณะกรรมการบริหารบริษัท บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2555 - ปัจจุบัน

- กรรมการ กรรมการคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

พ.ศ. 2553 - ปัจจุบัน

- ประธานบริษัท บริษัท สपोर्ट แอนด์ รีครีเอชัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

พ.ศ. 2553 - ปัจจุบัน

- ประธานคณะกรรมการ บริษัท คันทรี กรู๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2550 - ปัจจุบัน

- ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ หอการค้าอังกฤษ (British Chamber of Commerce Thailand)

พ.ศ. 2557 - ปัจจุบัน

- กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



พ.ศ. 2550 - ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและ ประธานกรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2550 - 2552

- ประธานกรรมการบริษัท บริษัท ตราก่อน วัน จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2550 - 2551

- กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)

พ.ศ. 2548

- กรรมการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)

9. นายอมร อิศวานันท์

**ตำแหน่ง**

กรรมการอิสระ

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

- ปริญญาโท M.B.A. (Finance) วิชาเอกการเงินและการคลัง Bowling Green State University, Ohio ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง**

16 ม.ค. พ.ศ. 2558 - ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

เม.ย. พ.ศ. 2525 - ปัจจุบัน

- กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

เม.ย. พ.ศ. 2529 - ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ บริษัท บีเอ็นเอช เมดิเคิล เซ็นเตอร์ จำกัด

พ.ศ. 2545 - ปัจจุบัน

- กรรมการตรวจสอบ บริษัท ฟาร์อีสท์ ดี.ดี.บี. จำกัด (มหาชน)

เม.ย. พ.ศ. 2546 - ปัจจุบัน

- กรรมการตรวจสอบ บริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน)

เม.ย. พ.ศ. 2546 - ปัจจุบัน

- กรรมการตรวจสอบ บริษัท สหโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน)

เม.ย. พ.ศ. 2549 - ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด (มหาชน)

ต.ค. พ.ศ. 2546 - ก.ย. พ.ศ. 2557

- กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสินเชื่อ บมจ. ธนาคารทหารไทย

พ.ศ. 2556 - 2557

- กรรมการอิสระ บริษัท พี.เอ.แคปปิตอล จำกัด
- กรรมการอิสระ บริษัท ดับเบิลยูบีแอลพี จำกัด

10. นางสาวประภา ปุณฺณโชติ

**ตำแหน่ง**

กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการผู้จัดการ

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- ปริญญาตรี วารสารศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

**ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลัง**

3 มี.ค. พ.ศ. 2554 - ปัจจุบัน

- กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

1 ก.พ. พ.ศ. 2558 - ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ บริษัท ผลิตไฟฟ้าราชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ก.ค. พ.ศ. 2547 - ก.พ. พ.ศ. 2554

- รองกรรมการผู้จัดการ เจ้าหน้าที่บริหารผู้บริหารสายงานกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

- รองกรรมการผู้จัดการ เจ้าหน้าที่บริหารผู้บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท  
อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน และเป็นไปตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบในภาพรวม ดังนี้
  1. กำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์การดำเนินงาน และควบคุมดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ตลอดจนนโยบาย กลยุทธ์การดำเนินงาน และมติที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดไว้
  2. พิจารณาแผนการดำเนินงานระยะยาว แผนงานและงบประมาณประจำปี งบการเงิน รายปี รายงานประจำปี และการดำเนินงานอื่นๆ ที่สำคัญ
  3. พิจารณานุมัติโครงสร้างองค์กร การปรับเปลี่ยนระบบงาน และโครงสร้างการบริหารงาน
  4. พิจารณานุมัตินโยบายการลงทุน และนโยบายการบริหารเงินของบริษัท
  5. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณที่ดีที่กรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคนพึงปฏิบัติ
  6. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปีภายใน 4 เดือนหลังจากวันสิ้นปี โดยกรรมการบริษัททุกท่านควรเข้าประชุมด้วยทุกครั้ง ยกเว้นมีเหตุจำเป็น
  7. แต่งตั้งบุคคลทดแทนกรรมการที่ออกก่อนวาระ
  8. พิจารณากำหนดนโยบายอำนาจหน้าที่ รวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอน คณะอนุกรรมการต่างๆ และผู้ที่ปฏิบัติงานให้กับคณะกรรมการ
  9. พิจารณาการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเสนอ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
  10. กำหนดอำนาจหน้าที่กรรมการผู้จัดการ
  11. กำหนดเกณฑ์วัดผลการดำเนินงานบริษัทและติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ ให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด

12. พิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการอาวุโส รวมทั้งอนุมัติอัตราเงินเดือน ค่าตอบแทน หรือประโยชน์อื่นๆ แก่บุคคลดังกล่าว โดยมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
13. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง โดยมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
14. พิจารณาอนุมัติงบประมาณรายเดือน การขึ้นเงินเดือน โบนัสประจำปีและผลประโยชน์อื่นของ พนักงานบริษัทโดยภาพรวม
15. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจการต่างๆ ของคณะกรรมการ และช่วยให้ คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ
16. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้บรรลุนโยบาย เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของบริษัท

(2) คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัทให้ตรงต่อ ความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ และเชื่อถือได้
2. ดูแลและสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบ รวมถึงพิจารณาให้ ความเห็นชอบการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบกิจการภายใน และเทคโนโลยีสารสนเทศ
3. ดูแลและสอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงการพิจารณาความเป็น อิสระของผู้สอบบัญชี และประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วม อย่าง น้อยปีละครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด
6. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงาน ประจำปีของบริษัท โดยในรายงานต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำที่ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

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

(3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

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

(4) คณะกรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลับกรองงานด้านนโยบาย ซึ่งรวมถึงแผนงาน การบริหารความเสี่ยง และงบประมาณ ฯลฯ รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงาน และกลยุทธ์ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และเป็นไปตามกฎระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. พิจารณาและให้ความเห็นชอบการจัดตั้งโครงการกองทุนต่างๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
3. พิจารณาและอนุมัติการกระทำและนิติกรรมใดที่ไม่ใช่เป็นเรื่องธุรกิจปกติของบริษัทในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด (20 ล้านบาท)

4. ทบทวนผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณที่จัดทำทุกเดือนก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาการปรับเปลี่ยนระบบงาน การกำหนดขอบเขตงาน ตลอดจนการปรับโครงสร้างองค์กรก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
6. เรื่องอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

(5) คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1. กำหนดขอบเขตและนโยบายการปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทและนำเสนอต่อคณะกรรมการ
2. ให้คำแนะนำ และดูแลให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
3. กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
4. วิเคราะห์ ทบทวน และจัดทำแผนปรับปรุง ระบบการบริหารจัดการที่เป็นอยู่ในปัจจุบันเพื่อพิจารณาปรับปรุงให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. ตรวจสอบและติดตามให้หน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
6. ปลุกฝังวัฒนธรรมให้พนักงานทั่วทั้งองค์กรมีจิตสำนึกในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความเข้าใจในเรื่องดังกล่าว และให้ความร่วมมือร่วมใจในการเสริมสร้างให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง
7. ศึกษาพัฒนาและทบทวนแนวทางปฏิบัติด้านการกำกับดูแลที่ดีของบริษัท โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของบริษัทชั้นนำในระดับสากล รวมทั้งโครงสร้าง หน้าที่ ความรับผิดชอบ ตลอดจนพิจารณาทบทวนและเสนอแนะหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับข้อบังคับของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ ให้มีการพิจารณาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการปรับปรุงระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

(6) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
2. สรรหา คัดเลือกและเสนอผู้ที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระหรือกรณีอื่น เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ แล้วแต่กรณี
3. สรรหา คัดเลือก และเสนอผู้ที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้ความเห็นในการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ของบริษัท ซึ่งหมายถึง รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ วิธีการเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ซึ่งหมายถึง กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ และกรรมการชุดย่อยต่างๆ ที่ได้รับการแต่งตั้งและได้รับมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ตลอดจนผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
5. ประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการให้ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ ตลอดจนให้สอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัท ทั้งนี้ อาจพิจารณาถึงระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
6. นำเสนอแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีแผนสืบทอดตำแหน่งสำหรับผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ของบริษัท ซึ่งหมายถึง รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส รวมถึงในตำแหน่งที่มีความสำคัญต่อธุรกิจของบริษัท
7. พิจารณาก่อนรองและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย บรรจุ ถอดถอนพนักงานในระดับผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
8. พิจารณาก่อนรองโครงสร้างค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น ๆ ของพนักงาน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

(7) คณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

1. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ แผนกลยุทธ์ และกรอบการลงทุนของการจัดตั้งกองทรัสต์
2. พิจารณาเห็นชอบการตัดสินใจเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
3. ติดตามและทบทวนการดำเนินงานของกองทรัสต์
4. ควบคุมและติดตามการบริหารกองทุนให้อยู่ในความเสี่ยงที่กำหนด รวมถึงพิจารณา  
กลิ่นกรองในประเด็นต่างๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ ในลักษณะเดียวกับ  
การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

9.4 การบริหารจัดการ

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

1. นางสาวประภา ปุรณโชติ

ตำแหน่ง กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการด้านการกำกับ  
ดูแลกิจการที่ดี และกรรมการผู้จัดการ

- วุฒิการศึกษา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
  - ปริญญาตรี วารสารศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

2. นางจิราพร บุญวานิช

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส (สายการตลาดกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ)

- วุฒิการศึกษา
- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
  - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

3. นางพัฒนรัชต์ บรรพโต

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส (สายบริหารกองทุน)

- วุฒิการศึกษา
- ปริญญาโท ด้านบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน University of Texas at  
Arlington ประเทศสหรัฐอเมริกา
  - ปริญญาตรี สถิติศาสตรบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



4. นางรจิตพร มนะเวส

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส และเลขานุการบริษัท

- วุฒิการศึกษา
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต (LL.M) American University, Washington D.C., USA
  - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. นายณัฐวุฒิ ธรรมจारी

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

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

6. นายกิตติคม สุทธิวงศ์

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

- วุฒิการศึกษา
- ปริญญาโท ด้านบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน-การธนาคาร มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น
  - ปริญญาตรี ด้านบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2556 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 6 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

1. **ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน** เป็นฝ่ายงานหลักที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย 3 หน่วยงานย่อย ได้แก่

- (1.1) หน่วยงานจัดตั้งและบริหารกองทุน มีหน้าที่ในการดำเนินการจัดหา ตรวจสอบ วิเคราะห์และประเมินสภาพทรัพย์สินเพื่อนำมาจัดตั้งกองทรัสต์ และทำหน้าที่บริหารจัดการหรือดำเนินการจัดหารวมถึงการติดตามควบคุมผู้ให้บริการของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (1.2) หน่วยงานบัญชีกองทุน มีหน้าที่ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบันทึกบัญชีให้ถูกต้องตามมาตราฐานบัญชี ประสานงานกับผู้สอบบัญชี รวมถึงเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์โดยแจ้งผ่านระบบเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์
- (1.3) หน่วยงานการเงินกองทุน มีหน้าที่ในการติดตามการรับรายได้และควบคุมตรวจสอบการรับรู้ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และ/หรือสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
2. **ฝ่ายวิศวกรรมการเงิน** มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายนอกและผู้ถือใบทรัสต์ อาทิเช่น ประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. ในการจัดทำและยื่นแบบรายงานต่างๆ ประสานงานกับตลาดหลักทรัพย์ในการยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนจัดทำเอกสารเผยแพร่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือหรือจดหมายแจ้งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์และหน่วยงานภายนอก เป็นต้น
3. **ฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท** มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการติดต่อประสานงานกับที่ปรึกษากฎหมายภายนอกในการตรวจสอบสภาพทางกฎหมายของทรัพย์สินที่สนใจจะลงทุน (Legal Due Diligence) จัดทำ Term Sheet และตรวจสอบร่างสัญญาร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายภายนอก นอกจากนี้ยังให้คำปรึกษาแนะนำในการดำเนินการทางกฎหมายต่างๆ แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น
4. **ฝ่ายบริหารความเสี่ยง** มีหน้าที่เกี่ยวข้องโดยร่วมกับฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานในการกำหนดเกณฑ์การประเมินความเสี่ยงของการจัดตั้งกองทรัสต์ก่อนนำเสนอคณะกรรมการลงทุนด้านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิจารณาเห็นชอบเพื่อใช้ในการประเมินก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ทุกครั้ง พร้อมทั้งติดตามผลการประเมินความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ในทุกขั้นตอน (Workflow) ที่อาจเกิดความเสี่ยงขึ้น รวมถึงการกำหนดแผนงานในการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ตลอดจนติดตามให้หน่วยงานปฏิบัติตามแผนงานให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ยังเข้าร่วมเป็นกรรมการในคณะกรรมการลงทุนเพื่อร่วมพิจารณาเห็นชอบ ควบคุม และติดตามข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารกองทรัสต์ เป็นต้น
5. **ฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ** มีหน้าที่เกี่ยวข้องโดยการประสานงานกับฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับประกาศ กฎเกณฑ์ และข้อสังเกตอื่นที่เกี่ยวข้อง

6. ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการให้คำปรึกษาแนะนำแก่ผู้ปฏิบัติงานเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามประกาศ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ และประสานงานกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่ออธิบายสื่อสารให้ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจและแนะนำการปรับปรุงการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติงานตามประกาศ กฎเกณฑ์ นอกจากนี้ ยังได้ประสานงานกับฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในเพื่อกำหนดขอบเขตและวิธีการตรวจสอบของทรัสต์ รวมถึงให้คำปรึกษาในประกาศ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2558 มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
ฝ่ายกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน	16	นางสาวณัฐรี พันธุ์สุทรภกร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและอสังหาริมทรัพย์ 24 ปี
ฝ่ายวิศวกรรมการเงิน	8	นายณัฐวุฒิ ธรรมจारी	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบลจ. 15 ปี
ฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท	5	นางรจิตพร มนะเวส	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส และเลขานุการบริษัท ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบลจ. 16 ปี
ฝ่ายบริหารความเสี่ยง	5	ดร.เจริญชัย เล็งศิริวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบลจ. 20 ปี
ฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ	4	นายอภิรักษ์ พุ่มกลิ่น	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบลจ. 18 ปี
ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	5	นายกฤษฎา ชาติบรรจง	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบลจ. 21 ปี

## 9.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### 1. **หน้าที่ต่อกองทรัสต์**

#### 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบต่อความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่ออย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
  - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
  - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
  - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
  - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
  - (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
  - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
  - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2 (1) (2) (3) (4) และ (9)
- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- 1.5 ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
  - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่าจะกรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

1.12 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

- 1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. เท่านั้น
- 1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาดตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วง



- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนของทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี
- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และตัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4 ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกัน อัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2.6 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือรับโอน และ/หรือดำเนินการอื่นใดร่วมกับทรัสต์ี เพื่อทำให้ทรัสต์ีได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7 อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ีในการตรวจตราทรัพย์สินหลักภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ี รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ี) ตามที่ทรัสต์ีร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ี หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ี) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์ีอันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ี รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ีเพื่อให้ทรัสต์ีหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ี และ/หรือผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ี และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ี หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ี และ/หรือผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ีต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ีตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ี และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10 ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน อันเกิดจากทรัพย์สินหลักในนามของทรัสต์ีเพื่อกองทรัสต์ี และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์ีมีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 แจ้งให้ทรัสต์ีทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าหรือคู่สัญญาใดๆ ของกองทรัสต์ีที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

2.12 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณี ที่กองทรัสต์ประสงค์จะขายหรือโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลัก

### 3. หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการ จัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญ ประชุมสามัญประจำปี

3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและ สมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสาร ดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใน ระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/ หรือทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจาก ทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการ บัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่ง (1) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้ สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของ ทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (1) รายงานประเมินมูลค่าคำสั่งหาปริมาณทรัพย์สินฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้าย ของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันที่เริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ คู่ค้า ประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุกหก (6) เดือนหรือโดยพลันกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก

- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของ กองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยใน รายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญา กู้ยืม
- (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี ก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบ การเงินของกองทรัสต์
- (12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของ กองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อ พิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดย ดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันครบกำหนดการ ส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบ ของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักจะกระทำได้โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรฐานในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและ เหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ และ/หรือผู้เช่า และ/ หรือผู้รับบริการปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างการ ให้บริการ สัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า
- 4.3 จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก ให้มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง กองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก (กรณีลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

#### 9.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังนี้ ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการวางกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนและระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท เป็นต้น นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการและส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 9.7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์หาละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตรากำไรเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
- (ก) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - (ข) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - (ค) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- (5) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ อินเทอร์เน็ต และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ (ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบการทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

- (7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (ข) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - (ค) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - (ง) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

#### 9.8 คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดใน ส่วนที่ 2 ข้อ 11 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์”

#### 9.9 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

##### (1) **เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์**

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- 1.2 สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- 1.3 กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 1.5 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.



- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

## (2) การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.1 การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.2 หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ข) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชี รายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- (ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### (3) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ที่ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 9.9 (1) และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

#### 9.10 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ ทจ. 25/2557

#### 9.11 การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อมีการจัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ โดยบุคคลภายนอกผู้ให้บริการจะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
  - (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
  - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความเสี่ยงผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่าและและ/หรือค่าบริการพื้นที่ เพื่อให้อัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ในข้อ 9. ทั้งหมดในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เป็นข้อมูล ณ วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งต่อไปอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

## 10. ทรัสต์

### 10.1 ข้อมูลทั่วไป

#### 10.1.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

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

#### 10.1.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้เก็บรักษาทรัพย์สินในต่างประเทศ

ในการลงทุนครั้งแรกนี้กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่ที่ Anson Court เขต La Route de Camps เมือง St Martin GY4 6AD ดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้แต่งตั้งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินในต่างประเทศ โดยข้อมูลทั่วไปของผู้เก็บรักษาทรัพย์สินในต่างประเทศมีดังนี้

ชื่อผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
ประเภทธุรกิจ : ธนาคารพาณิชย์  
โทรศัพท์ : 02-544-2923  
โทรสาร : 02-544-7475  
Homepage : <http://www.scb.co.th>

### 10.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2556

### 10.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 10.3 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
  - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- นอกจากนี้ ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10.3 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
  - (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10.3 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (ก) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
  - (ข) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
  - (ค) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
  - (ง) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้

- (๑) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และ ประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ ผูกพันกองทรัสต์
- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 10.3 (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับ มอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทน อย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงาน เกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้
- (ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและ บุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงาน และกองทรัสต์
  - (ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
  - (ค) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมาย งานอีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าว ได้
- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการ จัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้ กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
  - (ข) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรง จากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยน สภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสีย ค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดย มิชอบ



- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 10.3 (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์ที่สิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้เงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

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

- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 10.3 (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

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

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 10.3 (20) (ก) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

- (21) ทริสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 10.3 (23)
  - (ข) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
  - (ค) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (ง) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (จ) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทริสต์ของผู้จัดการกองทริสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทริสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทริสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทริสต์ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทริสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทริสต์เข้าจัดการกองทริสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทริสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์และ พ.ร.บ.ทริสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่
- ทริสต์ที่เข้าจัดการกองทริสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทริสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์

- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและการตัดสินใจดำเนินการใดๆ ตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 10.3 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

#### 10.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในส่วนที่ 2 ข้อ 11 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์”

## 11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ประกอบด้วย

### 11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน

ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนด (ถ้ามี)

(2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์

ตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)

(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์

ตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)

(4) อื่นๆ ระบุ

(4.1) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)

(4.2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ

ตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)

**หมายเหตุ** อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

### 11.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

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

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดค่าที่พัก ค่าอาหาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ในอัตรามาตรฐานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามที่จ่ายจริง เช่น

ค่าธรรมเนียมการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ แต่จะไม่เกินร้อยละ 0.2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ  
กองทุนรวม เป็นต้น

(2) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกิน  
ร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์  
โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และ  
เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์  
ขั้นต่ำจะเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อปี

(3) ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินในต่างประเทศ

ผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจะได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือน ใน  
อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรอง  
โดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือนทุกวัน  
สุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจะคิดค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับโอน  
ทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง  
การออกไปปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของ  
กองทรัสต์ โดยคิดค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 30,000 บาท ต่อการตรวจ  
ตราอสังหาริมทรัพย์ 1 ครั้ง (ไม่รวมค่าพาหนะและค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะเรียกเก็บตามจริง)  
สำหรับค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการคัด  
สำเนาเอกสารสิทธิในอัตราที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาทต่อครั้ง (ถ้ามี)

(4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของ  
มูลค่าทรัพย์สินรวมซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะ  
คำนวณค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บ  
จากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน

(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของทรัสต์ (ถ้ามี)

(5.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทรัสต์ เช่น ค่าทนายความ ค่าจ้างวิศวกรตรวจสอบโครงสร้าง  
อาคารและ/หรือประเมินคุณภาพงาน ค่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านสำหรับการบริหาร  
ทรัพย์สิน เป็นต้น

ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกิน  
ร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(5.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านที่นอกเหนือจากข้อ (5.1) เพื่อประกอบการพิจารณาซื้อขาย (กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง)

ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพิ่มเติมจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

(6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

(6.1) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้

(6.2) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง

(7) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้

(8) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

(8.1) ในการเสนอขายครั้งแรก : ตามที่จ่ายจริง แต่จะไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริงตอนจัดตั้งกองทรัสต์ทั้งจำนวน โดยในทางบัญชีผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตัดจ่ายทั้งจำนวน หรือทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้นๆ ทั้งนี้ การตัดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

(8.2) ภายหลังจากเสนอขายครั้งแรก : ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและส่งเสริมการขาย ที่เกิดขึ้นภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง แต่จะไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อรอบปีบัญชี ยกเว้นในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เฉพาะช่วงที่มีการเพิ่มเงินทุนครั้งละไม่เกิน 3 ล้านบาท

(9) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

(9.1) ค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมในการก่อตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง

(9.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง

(9.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ตามที่จ่ายจริง

- (9.4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาภาษี ตามที่จ่ายจริง
- (9.5) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9.6) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สินหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (9.7) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ ตามที่จ่ายจริง
- (9.8) ค่าภาษี หรือค่าธรรมเนียมและการแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (9.9) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน ตามที่จ่ายจริง
- (9.10) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย ตามที่จ่ายจริง
- (9.11) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเว็บไซต์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (9.12) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุมงาน ต่อเติม เปลี่ยนแปลง ซ่อมแซม ตกแต่งใหม่ ดูแลบำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิทัศน์ หรือภูมิสถาปัตย์อสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุนไว้หรือมีไว้ ทั้งนี้ รวมถึงการซื้อใหม่ ซื้อมทดแทนอุปกรณ์ต่างๆ เครื่องใช้อื่นใดที่จำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจ หรือทำประการใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ (สำหรับผู้รับเหมาหรือบุคคลอื่นที่มีใช้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ตามที่จ่ายจริง
- (9.13) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัยทรัพย์สินหลัก เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการประกันภัย เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง

- (9.14) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (9.15) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก เช่น ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ และ/หรือ เพื่อประโยชน์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ต่างๆ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหุ้นทรัสต์และการแจ้งข้อมูลต่างๆ ค่าธรรมเนียมในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ค่าประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (9.16) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เสนอสิ่งทรมิตรพัทธ์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ตามที่จ่ายจริง
- (9.17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม หรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
- (9.18) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (9.19) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
- (9.20) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว ตามที่จ่ายจริง
- (9.21) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น และ/หรือข่าวสารถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
- (9.22) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (9.23) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือการลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง



- (9.24) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ีตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
- (9.25) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
- (9.26) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ีซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (9.27) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ี อันประกอบด้วย
- (ก) ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ี ตามที่จ่ายจริง
  - (ข) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี ผู้สอบบัญชี และทรัสต์ีในระหว่างการทำบัญชีกองทรัสต์ จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
  - (ค) ค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมในการเฉลี่ยคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
  - (ง) ค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการเลิก หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ี ตามที่จ่ายจริง
- (9.28) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
- (9.29) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ตามที่จ่ายจริง
- (9.30) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องจากการจัดการกองทรัสต์ เช่น ค่าเสียหายอันจะเกิดจากภัยธรรมชาติ ภัยจากสงครามกลางเมือง เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (9.31) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามข้อ 11.2 ข้างต้น เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน อันเนื่องมาจากค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น จะถือเป็นภาระของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และกองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายจะถือเป็นภาระของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมตามข้อ 11.2 (1) - (4) จากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายภายใน 20 วันทำการแรกของเดือนถัดไปหลังจากวันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการคำนวณค่าใช้จ่ายจะคิดจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นเดือนก่อนเกิดค่าใช้จ่าย

สำหรับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตาม 11.2 (5) ถึง (9) จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่จ่ายจริง โดยในทางบัญชีผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตัดจ่ายทั้งจำนวน หรือทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้นๆ ทั้งนี้ การตัดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

อนึ่ง สำหรับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์ครั้งแรกนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บจากเจ้าของทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายข้างต้น ณ วันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

### 11.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บระดับทรัพย์สิน

#### (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินการสุทธิ (net operating income) ของทรัพย์สินต่อปีซึ่งหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารของทรัพย์สิน โดยมีค่าบริหารจัดการขั้นต่ำในอัตรา 60,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี

(2) ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ (เช่น ค่าดูแลและซ่อมแซมถนนเข้า-ออกของทรัพย์สิน โดยชำระตามสัดส่วนของการรับผิดชอบที่ใช้ทางเข้า-ออกร่วมกัน) ค่าบริหารจัดการบุคลากรประจำบริษัทที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง

(3) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน ตามที่จ่ายจริง

#### 11.4 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในข้อ 11. “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์” นี้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมแบบแสดงรายการ หากจำนวนค่าธรรมเนียมภายใต้การเพิ่ม/ลด/ยกเว้นคิดเป็นอัตราไม่เกินตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการ

อย่างไรก็ดี ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการปิดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของผู้จัดการกองทรัสต์

- (2) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการ

ในกรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุในข้อ 11.1 – 11.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบตามวิธีการดังต่อไปนี้

(2.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกันและ

(2.2) ปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ทุกแห่ง

(2.3) แจ้งข่าวผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 12. นโยบายการกู้ยืมเงินในขนาดและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์มีนโยบายในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 “การกู้ยืมเงิน”

อย่างไรก็ดี ในขนาดตักกองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินในขนาด

### 12.1 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

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

## 12.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- (1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคลหรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศและ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระหนี้กู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ
- (2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ไม่ว่าระยะสั้นและ/หรือระยะยาวเพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามวิธีการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันระดับกองทรัสต์ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันในระดับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นนั้น คณะกรรมการบริษัทที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งบุคคลที่มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 12.3 มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ข้างต้นให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

### 12.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อนี้
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

### 13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

#### 13.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

13.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าหนึ่ง (1) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิม

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

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

13.1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

13.1.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

(2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

### เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีที่มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้  
  
สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ที่ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย ในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิชอบรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

### 13.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์



## 14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคตกองทุนอาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทุนในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### 14.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนจะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงเพิ่มเติมและ/หรือปรับพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุน โดยมีแนวทางการลงทุนและบริหารจัดการภายใต้ขอบเขตและทิศทางเดียวกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน โดยเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมโรงงาน อาคาร คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโกดังสินค้า เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทุน ทั้งนี้ กองทุนจะมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทุนมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### 14.1.1 การลงทุนโดยตรง

- (1) ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. หนึ่ง ในกรณีที่กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทุนจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนและทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย
- (ข) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท
- ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

#### 14.1.2 การลงทุนโดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ.49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณี ที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

#### 14.2 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม

วิธีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

##### 14.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้ง

- (1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (2) ประเมินค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้
- (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- (ข) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดียวกัน ติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
- (ค) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
- (ง) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (4) ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จะจัดให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

#### 14.2.2 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ต้องมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (ค) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสาม (3) ในสี่ (4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 14.2.2 (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - (ข) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

#### 14.3 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

##### 14.3.1 ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์มีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่งหรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่ เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ 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 ไม่ว่าจะ กอทรีสต์นั้นจะจัดตั้ง ในรูปบริษัท กอทรีสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้ การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขาย หลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO)

(ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่อ อยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะ ธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง ของกอทรีสต์

14.3.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

14.3.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กอทรีสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถ ชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกอทรีสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับ กองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

#### 14.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกอทรีสต์

กอทรีสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกอทรีสต์ ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกอทรีสต์ และ

(2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติ บุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดย อย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกอทรีสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้นสามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ ทำกับกอทรีสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกอทรีสต์ชำรุดบกพร่อง หรือได้รับความเสียหาย

14.5 การจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และอุปกรณ์ (ถ้ามี)

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 18 ของประกาศที่ สร. 26/2555
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 14.2.2 (1) มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 14.2.2 (2) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 14.2.2 (3) โดยอนุโลม
  - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 14.5 (2) (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
    - 1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    - 2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี