

2559

รายงานประจำปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิตโกรท (AMATAR)

AMATA SUMMIT GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST





ปวงข้าพระพุทธเจ้า
ขอน้อมเกล้าน้อมกระหม่อม
รำลึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมิได้.



ข้าพระพุทธเจ้า ผู้บริหาร และ พนักงาน
ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อมตะซัมมิทโกรท (AMATAR)

สารบัญ

- 03 สารจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 04 สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน
- 09 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์
- 12 ความเห็นของทรัสต์
- 13 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
- 17 รายละเอียดของสิ่งหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์ลงทุน
- 34 การจัดหาผลประโยชน์จากสิ่งหาริมทรัพย์
- 42 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน
- 47 ปัจจัยความเสี่ยง
- 57 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
- 64 ข้อมูลหน่วยลงทุนที่ทรัสต์เป็นผู้ออก
- 65 การจ่ายผลตอบแทนของทรัสต์
- 67 โครงสร้างการจัดการ
- 88 การกำกับดูแลกิจการ
- 102 งบการเงิน

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์



เรียน ท่านผู้ถือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้บริหารและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ขอส่งรายงานประจำปีสำหรับรอบบัญชีวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 พร้อมกับรายงานสรุปผลการลงทุนและทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ลงทุน มายังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

โดยผลประกอบการจากปีที่ผ่านมา ถือว่าผลประกอบการเป็นที่น่าพอใจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 411.90 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 97.84 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 314.06 ล้านบาท และเมื่อหักรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 62.69 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์จะมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในปี 2559 จำนวน 251.37 ล้านบาท

สำหรับแนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนในปี 2560 คาดว่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจะทยอยฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจโลกและการค้าโลก รายจ่ายการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มการขยายตัวโดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมและการดำเนินงานภายใต้แผนการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development: EEC) รวมทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียงในด้านความครบครันทั้งด้านการให้บริการ ระบบสาธารณูปโภค การคมนาคมที่สะดวกสบาย ซึ่งปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวถึงจะช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

ท้ายนี้ บริษัทใคร่ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ของท่าน โดยบริษัทจะบริหารและจัดการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใต้หลักธรรมาภิบาลเป็นสำคัญตลอดไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ)

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย:บาท)

รายการ	2559	ร้อยละ	2558	ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท)	4,725,000,000	95.02	4,789,092,000	95.85
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2559 : จำนวน 150,000,000 บาท)	151,398,746	3.04	-	-
เงินฝากธนาคาร	70,435,408	1.42	175,777,493	3.52
ลูกหนี้				
จากการให้เช่า	512,782	0.01	933,163	0.02
จากดอกเบี้ย	27,644	0.00	32,832	0.00
ลูกหนี้อื่น	483,816	0.01	191,655	0.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	23,395,308	0.47	30,185,713	0.60
สินทรัพย์อื่น	1,446,829	0.03	507,986	0.01
รวมสินทรัพย์	4,972,700,533	100.00	4,996,720,842	100.00
หนี้สิน				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	20,182,885	0.41	16,844,243	0.34
เงินมัดจำค่าเช่า	133,600,205	2.69	120,566,547	2.41
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,113,798	0.04	2,198,190	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.13	1,200,000,000	24.02
รวมหนี้สิน	1,355,896,888	27.27	1,339,608,980	26.81
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,578,900,000	71.97	3,578,900,000	71.62
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,578,900,000	71.97	3,578,900,000	71.62
กำไรสะสม	37,903,645	0.76	78,211,862	1.57
สินทรัพย์สุทธิ	3,616,803,645	72.73	3,657,111,862	73.19
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,972,700,533	100.00	4,996,720,842	100.00



1.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

รายการ	2559	ร้อยละ	2558	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	357,489,612	86.79	176,446,651	83.86
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	53,271,385	12.93	33,013,758	15.69
รายได้ดอกเบี้ย	1,007,257	0.25	957,507	0.45
รายได้อื่น	137,198	0.03	-	-
รวมรายได้	411,905,452	100.00	210,417,916	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	11,771,492	3.37	6,377,861	3.09
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15,076,198	4.32	8,174,791	3.96
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,623,873	0.47	822,445	0.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3,628,297	1.04	1,275,907	0.62
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,526,109	0.44	1,001,342	0.48
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,790,405	1.94	3,692,051	1.79
ดอกเบี้ยจ่าย	47,947,866	13.73	25,936,101	12.55
ค่าใช้จ่ายอื่น	9,475,825	2.71	2,330,379	1.13
รวมค่าใช้จ่าย	97,840,065	28.02	49,610,877	24.02
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	314,065,387	89.94	160,807,039	77.85
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-	-	-	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(62,693,254)	(17.95)	(3,859,897)	(1.87)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(62,693,254)	(17.95)	(3,859,897)	(1.87)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	251,372,133	71.98	156,946,782	75.98

1.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

รายการ	2559	2558
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	231,130,320	(4,501,206,464)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(336,472,405)	4,676,983,957
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(105,342,085)	175,777,493
เงินฝากธนาคารต้นงวด	175,777,493	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด/ปี	70,435,408	175,777,493



YOUR SMART
INVESTMENT
CHOICE

1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2559	2558
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี (บาท)	3,616,803,645	3,657,111,862
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (บาท)	3,666,149,994	3,643,350,852
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	76.25	76.42
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	11.24	5.78
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	36.98	36.77
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	0.13	131.55

2. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกรีสต์

2.1 ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,972.70 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,725 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 95.02 ของสินทรัพย์รวม) เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 151.40 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 3.04 ของสินทรัพย์รวม) มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจากมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 24.02 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากในระหว่างเดือนธันวาคม 2559 มีการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 64.09 ล้านบาท (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ) ส่งผลให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมปลายปีอยู่ที่ 4,725 ล้านบาท

2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,355.90 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 1,200 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 88.50 ของหนี้สินรวม) และเงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 133.60 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 9.85 ของหนี้สินรวม) เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2562 ทั้งนี้ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อไป

3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Assets Value "NAV") ทั้งสิ้นจำนวน 3,616.80 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 3,578.9 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 37.90 ล้านบาท ในปี 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์และจ่ายทุนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้มีการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.17 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 60.84 ล้านบาท ทำให้มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หลังการลดทุนอยู่ในอัตราที่ 9.83 บาท



ต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือจากกรณีที่กองทรัสต์มีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องจากการลดลงของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์

2.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีรายได้ที่เกิดจากการลงทุนจำนวน 357.49 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 86.79 ของรายได้รวม) รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 53.27 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 12.93 ของรายได้รวม) และรายได้อื่นจำนวน 1.15 ล้านบาท รวมรายได้ของกองทรัสต์จำนวน 411.91 ล้านบาท กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 97.84 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายหลักๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 47.95 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 49.01 ของค่าใช้จ่ายรวม) ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 15.08 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 15.41 ของค่าใช้จ่ายรวม) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 11.77 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 12.03 ของค่าใช้จ่ายรวม) เป็นต้น

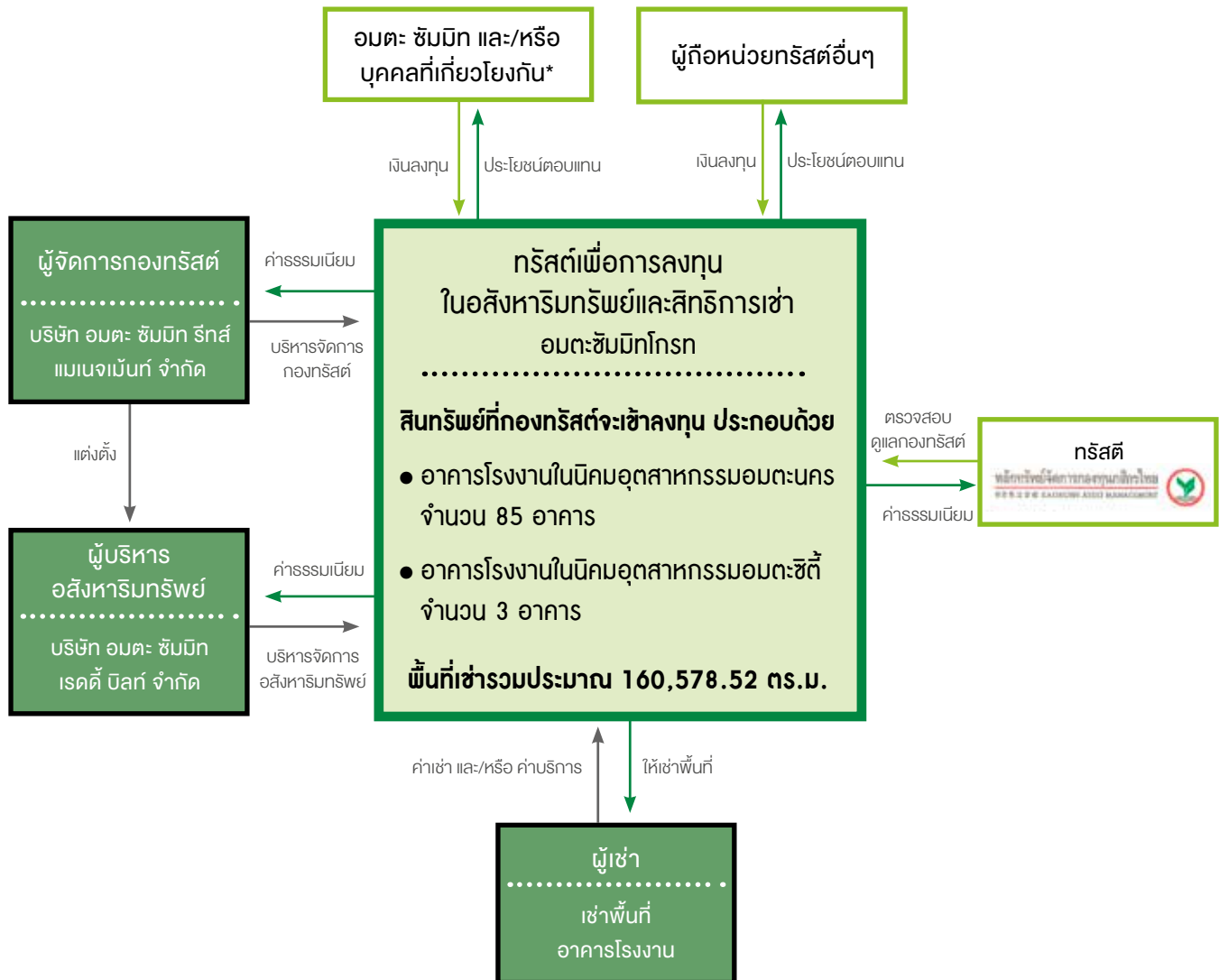
ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
("ทรัสต์" หรือ "รีท")

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust ("Trust" or "REIT")
ชื่อย่อ	AMATAR
ทุนจดทะเบียน	3,578,900,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,578,900,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้ง	อาคาร ธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2673 3999, โทรสาร. 0 2673 3988
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลอริชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136 - 137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110



แผนผังโครงสร้างทรัสต์



หมายเหตุ: * มีการถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยจะถือครองเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีนับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำระหว่าง ทรัสต์ อมตะ ชัมมิท และ อมตะ คอร์ปอเรชั่น จะเข้าทำกันมีผลใช้บังคับ

ผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) (Amata Summit Reit Management Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0105557048153
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02 792 0000
โทรสาร	02 318 1096
เว็บไซต์	www.amatareit.com

โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.อนุญาต โดยมีบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวนร้อยละ 99.997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2558

ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1 บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	99,997	99.997
2 นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์	1	0.001
3 นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ	1	0.001
4 นายชอุทอง พัฒนะเมลิ้อง	1	0.001
รวม	100,000	100.000

2. ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย (หน่วย)	%หน่วย
1	อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	60,890,000	17.01
2	AIA Company Limited - AIA D - PLUS	39,875,700	11.14
3	ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,777,100	10.84
4	อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5	อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
6	ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน).	18,130,000	5.07
7	กรุงไทย - แอक्ซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	4.19
8	เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	13,333,700	3.73
9	กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,000,000	3.63
10	เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,063,300	1.97



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เลขที่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวดิน วณิษย์วรณันต์

ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

6 มีนาคม 2560

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ทรัสต์ หรือ “รีท”) ได้จัดขึ้น ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,578,900,000 บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ การจัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์

ทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ยื่นคำขอให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “AMATAR” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวด กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทรัสต์ได้ลงทุน หรือ มีไว้ โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินงานการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า

2. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดอกผล โดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่าง จากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ ในการระดมทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและ เสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาวะตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ย ที่นักลงทุนคาดหวัง และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน

อย่างไรก็ตามนอกจากการลงทุนหลักในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานแล้วในการเข้าลงทุนครั้งต่อไป ทางบริษัทอาจมองถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น คลังสินค้าให้เช่า, สำนักงานให้เช่า ฯลฯ

3. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของทรัสต์

ปี 2558

วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 25 มิถุนายน 2558 ทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อันได้แก่ ที่ดิน และอาคารโรงงาน ทั้งนี้ รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตั้งอยู่บริเวณเฟส 2, 6, 7, 8 และ 9 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ตำบลบ้านเก่า พานทอง และหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่าจำนวน 85 หลัง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 37 ฉบับ เนื้อที่รวม 215 ไร่ 2 งาน 34.0 ตารางวา (86,234.0 ตารางวา) โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)
ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้างคือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 25 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.0 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร
- ส่วนที่ 2 (บางส่วนของเฟส 2, 6, 8 และ 9) / สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (Leasehold)
ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ ระยะเวลา 30 ปี เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,508.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร

(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

ตั้งอยู่เลขที่ 295354 และ 357 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ระยอง) ถนนฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) บริเวณกิโลเมตรที่ 95+300 ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 หลัง สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.1 ตารางวา)

วันที่ 30 มิถุนายน 2558 หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

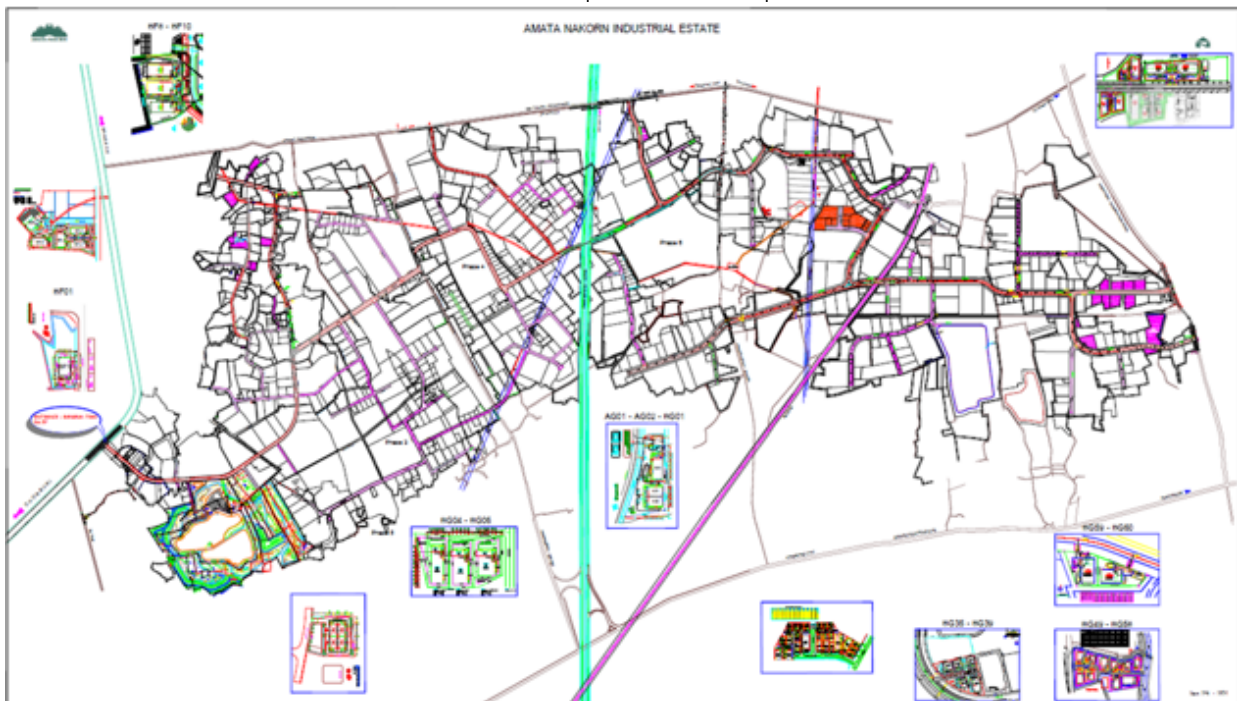
ปี 2559

บริษัทยังอยู่ระหว่างขั้นตอนการศึกษาและพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งไม่มีการลงทุนเพิ่มสำหรับปีนี้ โดยจะเน้นการทำงานหลักในเรื่องของการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบปฏิบัติและมุ่งเน้นจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

4. สรุปการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

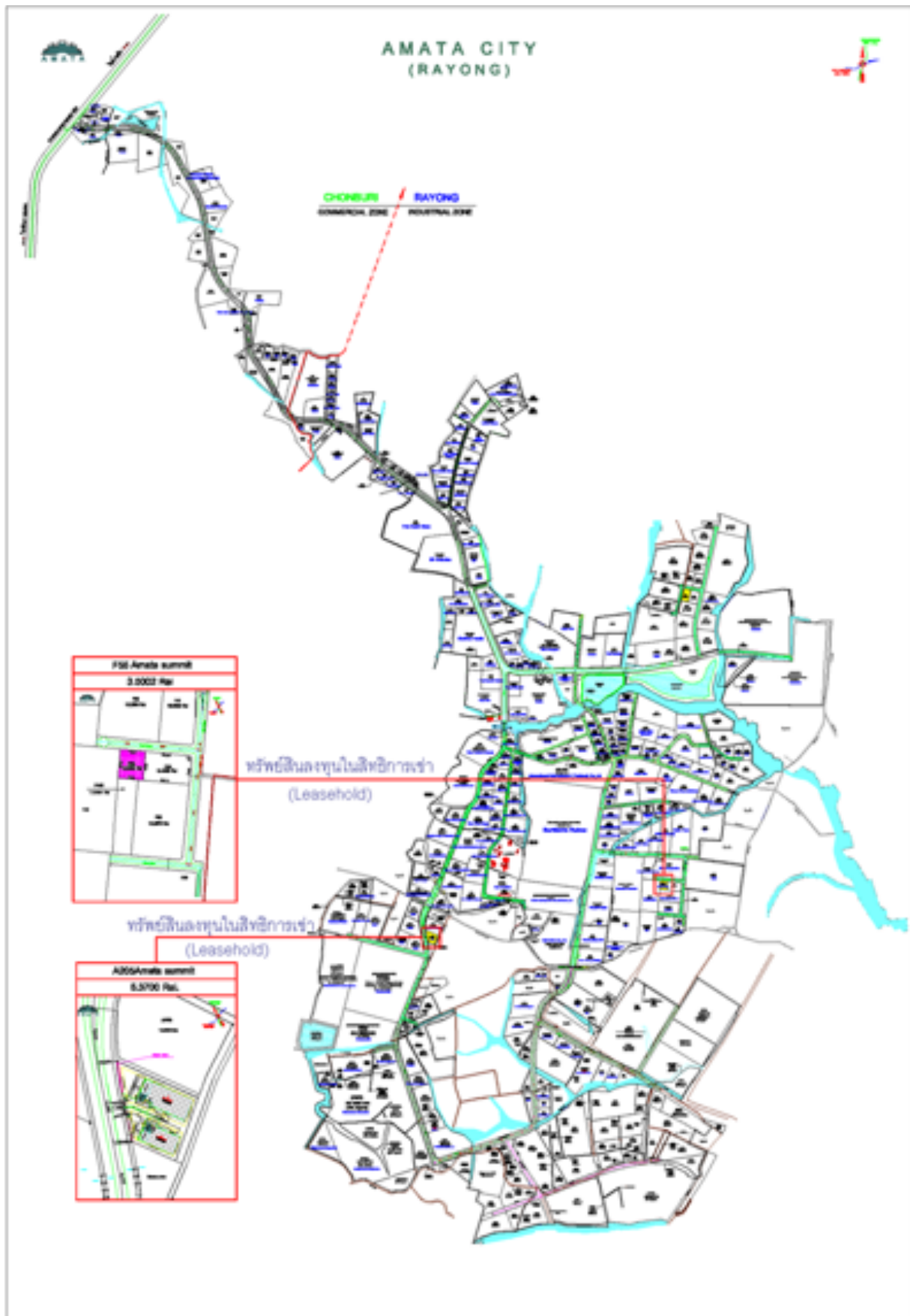
ในรอบปี 2559 สัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate) ไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

แผนภาพที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (ภาพรวม)



- ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)
- ทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)

แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ภาพรวม)



5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวน 88 โรง รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,578.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

- (1) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน (Freehold) จำนวน 25 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 48,408 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 61 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา
- (2) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 60 โรงงานตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 105,508.02 ตารางเมตรบนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 153 ไร่ 3 งาน 49 ตารางวา
- (3) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 3 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,662.50 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีตามเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา

5.1 สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 37 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมเป็นจำนวน 215 ไร่ 2 งาน 34.0 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยรวม	153,916.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกรท



5.2 สรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 18344 และ 26820 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมเป็นจำนวน 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยรวม	6,662.50 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท



5.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2559 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 4,725,000,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประกอบด้วย 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ (แปลง BG07 ถึง BG31) เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และอาคารป้อมยาม จำนวน 25 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.00 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 1,610,000,000 บาท

สมบัติฐาน		รายละเอียด	
		ปี 2016	ปี 2015
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร	25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร	25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	80% - 97%	80% - 97%	75% - 99%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยกับบาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดให้พิจารณาเฉลี่ย 225 บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดให้พิจารณาเฉลี่ย 225 บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดให้พิจารณาเฉลี่ย 230 บาท/ตรม.
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ ปี	3% ทุกๆ ปี	9% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	ปี 2559 - 2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1 % ของรายได้รวมและตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม ¹	ปี 2559 - 2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1 % ของรายได้รวมและตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม ¹	คิด 1 % ของรายได้จากพื้นที่เช่า
อัตราคิดลด	ที่ 9.5% ²	ที่ 9.5% ²	ที่ 9%

หมายเหตุ Year 2016 :

¹ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่นำมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

² CAPM : $K = \text{Return on Risk free rate} + \text{Return on Risk Premium}$

โดยพิจารณาจาก

- อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4%
- อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.5%

ส่วนที่ 2 (บางส่วนของเฟส 2, 6, 8 และ 9) / สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (Leasehold)

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ (แปลง AF01 - 04, AG01 - 02, BF01 - 10, BG01 - 06, BG32 - 39, BG49 - 78) เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.00 ตารางวา (61,549.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน พร้อมเครื่องจักร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายใน อาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,956,000,000 บาท

สมบัติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2016	ปี 2015
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 28 ปี 6 เดือน 4 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 29 ปี 6 เดือน 5 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 โรงงาน, 105,508.02 ตารางเมตร	60 โรงงาน, 105,508.02 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	80% - 97%	75% - 99%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 140 - 240 บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 230 บาท/ตรม.
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ 1 ปี	9% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
อัตราคิดลด	ปี 2559 - 2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1 % ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือน มิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม ³ ที่ 10.50% ⁴	คิด 1 % ของรายได้จากพื้นที่เช่า ที่ 9.6%

หมายเหตุ Year 2016 :

³ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

⁴ CAPM : $K = \text{Return on Risk free rate} + \text{Return on Risk Premium}$

โดยพิจารณาจาก

1. อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4%
2. อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.5%

(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารป้อมยามให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 หลัง (แปลง G1(A205), G2(A205), F1(F55) มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.1 ตารางวา) การเช่าตามสัญญา มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 159,000,000 บาท

สมบัติฐาน		รายละเอียด	ปี 2015
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 28 ปี 6 เดือน 4 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 29 ปี 6 เดือน 5 วัน	
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 โรงงาน 6,662.50 ตารางเมตร	3 โรงงาน 6,662.50 ตารางเมตร	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	80% - 97%	75% - 99%	
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยกับบาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 205 บาท/ตรม	เริ่มต้นที่ 230 บาท/ตรม.	
อัตราการเติบโต	2.5% ทุกๆ 1 ปี	9% ทุกๆ 3 ปี	
ค่าบริการจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	อสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	
อัตราคิดลด	ปี 2559 - 2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1% ของรายได้รวม และตั้งแต่วันที่ มิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม ⁵ ที่ 10.50% ⁶	คิด 1% ของรายได้จากพื้นที่เช่า ที่ 9.6 %	

หมายเหตุ Year 2016 :

⁵ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

⁶ CAPM : K = Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

โดยพิจารณาจาก

- อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4%
- อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.5%

5.4 กำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

- ไม่มี -

5.5 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไป

- ไม่มี -

6. รายละเอียดอาหารบริการผู้ป่วยที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2558 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ภูเก็ต ที่ดินและอาคารโรงงาน ซึ่งรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	บุคคล อุทสากรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	แฟส	จำนวน	รายละเอียดอาคารโรงงาน		โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง		เมื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกฐิต์เข้าลงทุน		รูปแบบการลงทุน ของกองกฐิต์
											ไร่	ตารางวา	
1	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG07	7	1,290	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28287	ต.พานทอง	1	2	43	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
2	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG08	7	1,290	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28288	ต.พานทอง	1	2	03	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
3	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG09	7	1,290	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26788	ต.พานทอง	1	2	04	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
4	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG10	7	3,010	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26789	ต.พานทอง	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
5	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG11	7	5,200	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26726	ต.พานทอง	0	0	34	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
6	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG12	7	1,449	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26789	ต.พานทอง	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์

ลำดับที่	บุคคล อุทสากรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รหัส w/s	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอศนที่ต้นเลท / ที่ตั้ง	เพื่อกัต้นตามเอทสารสัท			รูปแบบการलगน อองกอนกรสัท
								ไ้	งาน	ตารางวา	
7	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG13	1,449	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชนล้อย จำนวน 1 หล้ง	26789	13	1	44	กรรมลัทธิตีอ์อครอง โดยสมบูร์ณ
							ด.พานทอง				
							อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
							26787				
8	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG14	2,160	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชนล้อย จำนวน 1 หล้ง	26790	3	0	00	กรรมลัทธิตีอ์อครอง โดยสมบูร์ณ
							ด.พานทอง				
							อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
							26791				
9	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG15	1,620	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชนล้อย จำนวน 1 หล้ง	26787	6	3	05	กรรมลัทธิตีอ์อครอง โดยสมบูร์ณ
							ด.พานทอง				
							อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
							26790				
10	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG16	2,160	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชนล้อย จำนวน 1 หล้ง	26790	3	0	00	กรรมลัทธิตีอ์อครอง โดยสมบูร์ณ
							ด.พานทอง				
							อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
							26791				

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดการใช้งาน	ไอน้ำที่เดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เมื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			รูปแบบการलगุนของกองกริสต์
							ไร่	งาน	ตารางวา	
11	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG17	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26787			กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
						ด.พานทอง	6	3	05	
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26790			
12	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG18	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26787			กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
						ด.พานทอง	26787			
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26787			
13	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG19	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26787			กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
						ด.พานทอง	6	3	05	
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26787			
14	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG20	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26787			กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
						ด.พานทอง	26787			
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26787			
15	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG21	7	4,650	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792			กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
						ด.พานทอง	15	0	01	
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26793			
16	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG22	7	1,525	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792			กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
						ด.พานทอง	15	0	01	
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26794			
17	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG23	7	2,005	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26794			กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
						ด.พานทอง	3	0	00	
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26794			

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	ข้อ weis	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอศกัณณเลขที่ / กัณณ	เพื่อกัณณตามเอกสารสัณณ			รูปแบบการลยณ ขอมกณกรสัณณ
								ไศ	กาน	ถารววา	
18	อมถะนศร	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG24	7	3,145	อาคารคณกรัณณตเลรืมเหลัณ	26795	9	3	47	การณณลัณณทัณณอศรณ โดยสมณณรณ
						ซัณณเดยว มัณณลย จำนวน 1 หลัณ	ต.พานทณ อ.พานทณ จ.ชลบรื				
19	อมถะนศร	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG25	7	3,145	อาคารคณกรัณณตเลรืมเหลัณ	26795	15	0	01	การณณลัณณทัณณอศรณ โดยสมณณรณ
						ซัณณเดยว มัณณลย จำนวน 1 หลัณ	ต.พานทณ อ.พานทณ จ.ชลบรื				
20	อมถะนศร	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG26	7	2,425	อาคารคณกรัณณตเลรืมเหลัณ	26792	9	3	47	การณณลัณณทัณณอศรณ โดยสมณณรณ
						ซัณณเดยว มัณณลย จำนวน 1 หลัณ	ต.พานทณ อ.พานทณ จ.ชลบรื				
21	อมถะนศร	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG27	7	1,300	อาคารคณกรัณณตเลรืมเหลัณ	26792	15	0	01	การณณลัณณทัณณอศรณ โดยสมณณรณ
						ซัณณเดยว มัณณลย จำนวน 1 หลัณ	ต.พานทณ อ.พานทณ จ.ชลบรื				
22	อมถะนศร	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG28	7	1,150	อาคารคณกรัณณตเลรืมเหลัณ	26792	15	0	01	การณณลัณณทัณณอศรณ โดยสมณณรณ
						ซัณณเดยว มัณณลย จำนวน 1 หลัณ	ต.พานทณ อ.พานทณ จ.ชลบรื				
23	อมถะนศร	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG29	7	1,150	อาคารคณกรัณณตเลรืมเหลัณ	26792	15	0	01	การณณลัณณทัณณอศรณ โดยสมณณรณ
						ซัณณเดยว มัณณลย จำนวน 1 หลัณ	ต.พานทณ อ.พานทณ จ.ชลบรื				
24	อมถะนศร	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG30	7	1,150	อาคารคณกรัณณตเลรืมเหลัณ	26792	15	0	01	การณณลัณณทัณณอศรณ โดยสมณณรณ
						ซัณณเดยว มัณณลย จำนวน 1 หลัณ	ต.พานทณ อ.พานทณ จ.ชลบรื				

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ก่อตั้ง	เมื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			รูปแบบการลงทุนขององค์กร
							Is	งาน	ตารางวา	
25	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG31	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792	ด.พานทอง	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
รวมทรัพย์สินลงทุนในกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (freehold) ในอมตะนคร							61	2	85	
26	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	AF01	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	9361	ด.บ้านเก่า (บ้านมอญ)	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
							21948	ด.บ้านเก่า		
							อ.พานทอง จ.ชลบุรี			
27	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	AF02	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	9361	ด.บ้านเก่า (บ้านมอญ)	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
							21948	ด.บ้านเก่า		
							อ.พานทอง จ.ชลบุรี			
28	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	AF03	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	9361	ด.บ้านเก่า (บ้านมอญ)	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
							21948	ด.บ้านเก่า	1	2
							อ.พานทอง จ.ชลบุรี		91	สิทธิการเช่า
29	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	AF04	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	9361	ด.บ้านเก่า (บ้านมอญ)	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
							21948	ด.บ้านเก่า		
							อ.พานทอง จ.ชลบุรี			

ลำดับที่	บุคคล อุสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟ ม	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอน์ต้นเลขที่ / ที่ตั้ง	เมื่อต้นตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกรต้นเข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองกรต้น
								ไร่	งาน	ตารางวา	
30	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า
31	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
32	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF01	2	1,218	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	42	สิทธิการเช่า
33	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF02	2	1,280.52		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
34	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF03	2	1,280.52	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	1	46	สิทธิการเช่า
35	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF04	2	1,515.14		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
36	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF05	2	1,588.56		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
37	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF06	2	1,702.88	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	3	29	สิทธิการเช่า
38	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF07	2	1,288	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	27	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน แฟส (ตารางเมตร)	รายละเอียดการใช้งาน	โอนที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เมื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองรังวัดเข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร
							ไร่	งาน	ตารางวา	
39	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF08	2	1,775	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
40	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF09	2	2,430	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า
41	อมตะนคร	เขตประกอบการเสรี	BF10	2	2,430	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
42	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG01	6	1,203.60	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า
43	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG02	2	1,777	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า
44	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG03	2	1,215	24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	20	สิทธิการเช่า
45	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG04	2	1,223.80	26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	53	สิทธิการเช่า
46	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG05	2	1,416	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	แฟ้ม	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอน้ำที่ต้นแหล่ง / ที่ตั้ง	เมื่อที่ต้นแหล่งเอกสารสิทธิ์			รูปแบบการลงทุนขององค์กร
									ไร่	งาน	ตารางวา	
47	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG06	2	1,553.70	25059	ต.บ้านเก่า	อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
48	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG32	2	1,037.50	32570	ต.บ้านเก่า	อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
49	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG33	2	1,262.50	32570	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 3 หลัง	ต.บ้านเก่า	4	3	73	สิทธิการเช่า
50	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG34	2	1,562.50	32570	ต.บ้านเก่า	อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
51	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG35	9	1,570	35964	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	ต.หนองกะขะ				สิทธิการเช่า
52	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG36	9	1,329	35964	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
53	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG37	9	1,329	35964	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	ต.หนองกะขะ	11	1	95	สิทธิการเช่า
54	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG38	9	1,312	35964	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
55	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG39	9	2,170	35964	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	ต.หนองกะขะ				สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน แฟส (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ใบอนุญาตเลขที่ / ก่อตั้ง	เมื่อก่อตั้งตามเอกสารสิทธิ์ ที่องค์กรตั้งเข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	
							ไร่	งาน	ตารางวา		
56	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG49	9	2,672	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026			สิทธิการเช่า	
57	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG50	9	1,867	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026			สิทธิการเช่า	
58	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG51	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026			สิทธิการเช่า	
59	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG52	9	2,167	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026			สิทธิการเช่า	
60	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG53	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	27	2	35	สิทธิการเช่า
61	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG54	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026				สิทธิการเช่า
62	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG55	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026				สิทธิการเช่า
63	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG56	9	1,807	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026				สิทธิการเช่า
64	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG57	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026				สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บุคคล อุสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟ้ม เอกสารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอศกัณฑ์เลขที่ / กัณฑ์	เมื่อกัณฑ์ตามเอกสารกัณฑ์ กัณฑ์กัณฑ์เข้ากัณฑ์			รูปแบบการกัณฑ์ ของกัณฑ์กัณฑ์
							ไร่	กัณฑ์	ตารางกัณฑ์	
65	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมกัณฑ์	BG58	9	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกัณฑ์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
66	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมกัณฑ์	BG59	9	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34030 ต.หนองกัณฑ์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
67	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมกัณฑ์	BG60	9	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34030 ต.หนองกัณฑ์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า
68	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมกัณฑ์	BG61	8	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40196 ต.หนองกัณฑ์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
69	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมกัณฑ์	BG62	8	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40196 ต.หนองกัณฑ์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า
70	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมกัณฑ์	BG66	8	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40168 ต.หนองกัณฑ์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
71	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมกัณฑ์	BG67	8	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40168 ต.หนองกัณฑ์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า
72	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมกัณฑ์	BG68	8	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40178 ต.หนองกัณฑ์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า
73	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมกัณฑ์	BG69	8	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40179 ต.หนองกัณฑ์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	2	06	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน พ/ส (ตารางเมตร)	รายละเอียดการใช้งาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เมื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่ก่อสร้างได้เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	
							ไร่	งาน	ตารางวา		
74	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG63	8	5,277	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า
75	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG64	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี 40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า
76	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG65	8	2,017	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี 40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
77	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG70	8	2,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
78	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG71	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า
79	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG72	8	1,812	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
80	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG73	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บุคคล อุทสากรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน แฟส (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอศกัณเลขที่ / กัณ	นื้อกัณตามเอกสารสักร์ กัณกรัศัณณ			รูปแบบการลวงน ของกณกรัศัณ	
							ไร	กาน	ถารวงวา		
81	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG74	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198			สิทธิการเช่า	
82	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG75	9	1,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28262	2	0	65	สิทธิการเช่า
83	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193				สิทธิการเช่า
84	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193	9	2	75	สิทธิการเช่า
85	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193				สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในอมตะนคร							153	3	49		
86	อมตะฉั	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820				สิทธิการเช่า
87	อมตะฉั	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820	5	1	48	สิทธิการเช่า
88	อมตะฉั	เขตประกอบการเสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	18344	3	2	0.1	สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในอมตะฉั							8	3	48.1		
รวมทั้งหมด							224	1	82.1		

6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

6.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6.3 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,616,803,644.96 บาท

7. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

7.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราเงินจ่ายจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน
ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างบริษัทอสมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่า กับผู้เช่าโดยตรง สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

รายได้ค่าเช่าพื้นที่

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักรเครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว และผู้เช่ารายดังกล่าวปฏิเสธที่จะจ่ายค่าเช่าให้กับกองทรัสต์โดยตรงหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด จะยังคงให้สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่าดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานของผู้เช่ารายนั้นๆ จะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งรวมถึงเงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ และบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ได้รับจากผู้เช่าดังกล่าว บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด จะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้าแต่ไม่เกิน 7 วันทำการนับจากวันที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับผลประโยชน์นั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีคนเช่าทั้งหมด)

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร (ร้อยละ)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร (โรงงาน)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ (โรงงาน)
2560	24.41	-	23.75	24	-
2561	36.07	37.39	36.11	27	1
2562	38.73	62.61	39.37	31	1
2563	0.79	-	0.77	1	-
รวม	100.00	100.00	100.00	83	2

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นผู้เช่ารายย่อยโดยปกติแล้วจะทำการต่อสัญญาหลังจากหมดสัญญาเช่าเนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมากดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

ลักษณะลูกค้า

ลักษณะลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ส่วนมากเป็นลูกค้านักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งลูกค้ามากกว่าร้อยละ 50 เป็นชาวญี่ปุ่น นอกจากนี้ ยังมีการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่หลากหลายภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสองแห่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กระบวนการผลิตต่างๆ เช่น การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ และเครื่องอุปโภคบริโภค เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ สามารถพิจารณาข้อมูลของลูกค้าและประเภทธุรกิจโดยสรุปของผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ดังนี้

สัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

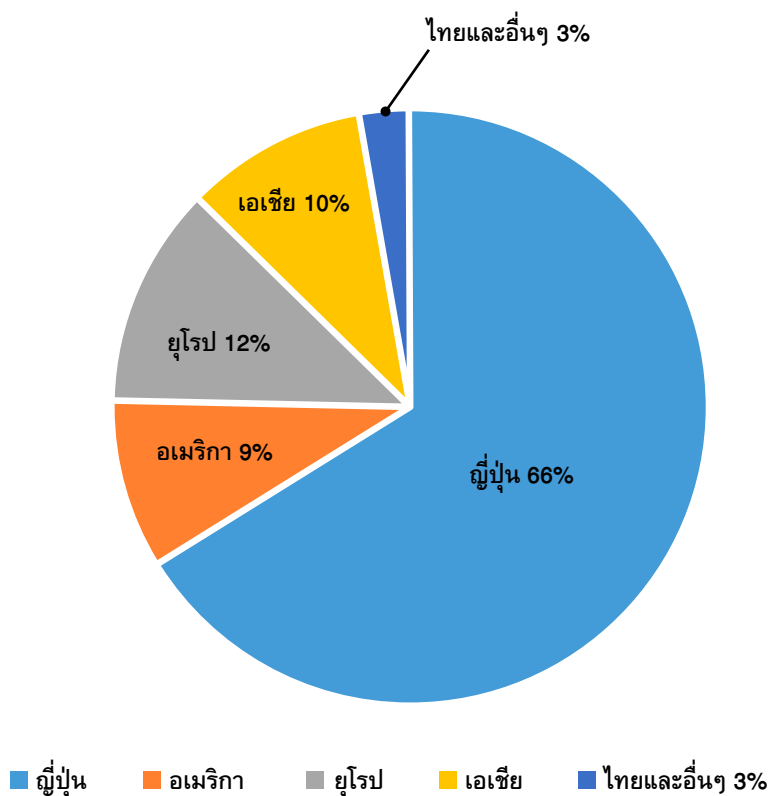
สัญชาติ	รายได้ค่าเช่า ปี 2558 (บาท)	รายได้รวม (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่า ปี 2559 (บาท)	รายได้รวม (ร้อยละ)
ญี่ปุ่น	118,452,359.04	67.00	236,568,287.70	66.18
ยุโรป	21,914,257.00	12.00	42,822,978.44	11.98
เอเชีย	16,946,378.20	10.00	35,266,411.50	9.87
อเมริกา	13,469,834.20	8.00	32,878,198.00	9.20
ไทยและอื่นๆ	5,827,950.00	3.00	9,939,366.00	2.78
รวม	176,610,778.44	100.00	357,475,241.64	100.00

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

หมายเหตุ: รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมด
จำนวน 88 โครงการ

อัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามสัญชาติของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

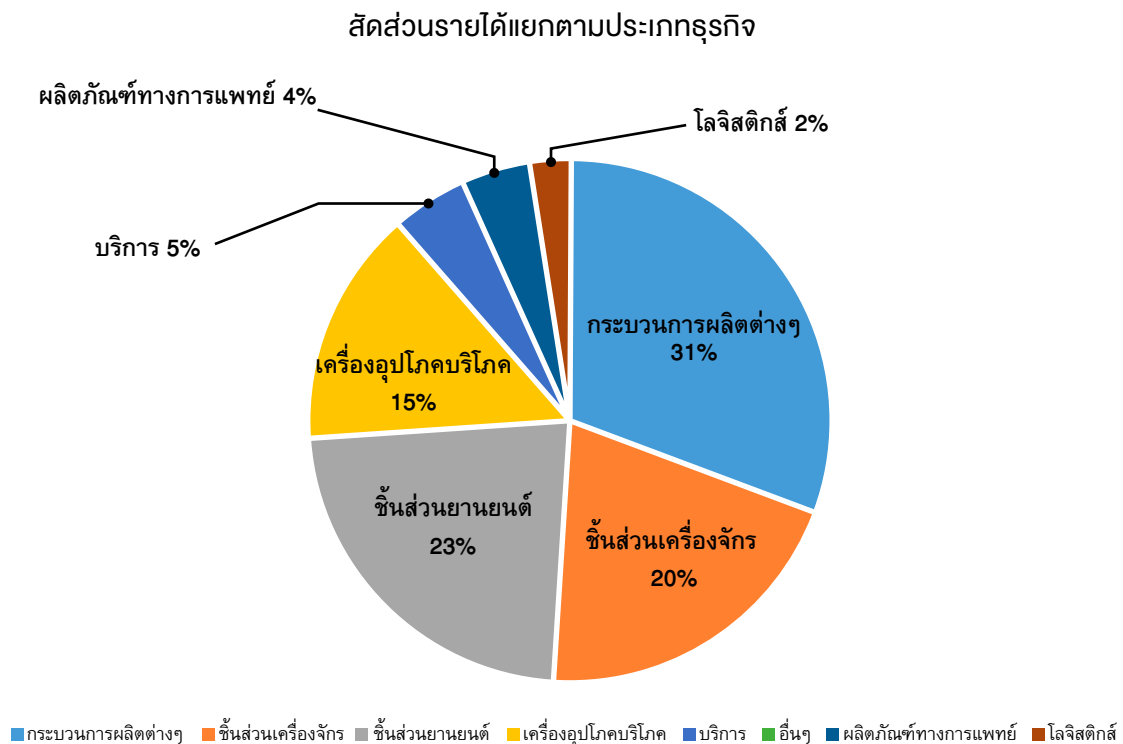
สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ: รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมด
จำนวน 88 โครงการ

อัตราส่วนผู้เข้าทรัพย์สินแยกตามประเภทธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ: รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมดจำนวน 88 โรงงาน

ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วนของรายได้รวม ¹	รายได้	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญา ²	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	6%	23,902,000.00	2562	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
2	4%	15,570,000.00	2561 และ 2562	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
3	3%	12,283,172.00	2560	ยุโรป	กระบวนการผลิตต่างๆ
4	3%	10,754,100.00	2561	อเมริกาเหนือ	ชิ้นส่วนยานยนต์
5	3%	10,697,520.00	2561	อเมริกาเหนือ	ผลิตรภัณฑ์ทางการแพทย์
6	2%	10,077,905.00	2562	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
7	2%	9,766,500.00	2560 และ 2561	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
8	2%	9,087,168.00	2560	อเมริกาเหนือ	บริการ
9	2%	7,689,525.00	2562	เอเชีย	กระบวนการผลิตต่างๆ
10	2%	7,636,140.00	2562	ญี่ปุ่น	อื่นๆ
	29%	117,464,030.00			

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

หมายเหตุ:

¹รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมดจำนวน 88 โรง

²ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญาเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

7.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์นั้น

ปัจจุบัน อมตะ ซัมมิท ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 10 ปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อมตะ ซัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 38,308 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่าตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง จำนวนทั้งสิ้น 40 รายการ และอมตะ ซัมมิท ยังได้มีการวางแผนก่อสร้างโรงงานให้เช่ารวมทั้งยังพิจารณาถึงการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ด้วย เช่น คลังสินค้า, สำนักงานให้เช่า ฯลฯ ในปี 2560 และในปีต่อไป

7.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

8. การกู้ยืมเงิน

8.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

8.1.1 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

8.1.2 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

8.2 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสต์

ทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ 2 สถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ

ผู้ให้กู้	1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและสนับสนุนการซ่อมบำรุงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน MLR - 1.80% วงเงินกู้ที่ 2 : ไม่เกิน MLR-1.80% อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินทุกปี

การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระ และ/หรือ ชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง และ/หรือการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 2. การโอนสิทธิในกรรมกรรมประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ตามข้อกำหนดใน สัญญาเงินกู้โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินก่อนการกู้ยืมเงิน ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน ผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ เป็นดังนี้ • ผู้เอาประกันภัยร่วม: ผู้ให้กู้ และทรัสต์กระทำในนามของกองทรัสต์ • ผู้รับผลประโยชน์: ผู้ให้กู้ (ทรัสต์กระทำในนามของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้กู้ยืม) 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน 4. หลักประกันอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของ กองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้อย่างเดิม จากหลักประกันที่มีอยู่แล้วด้วย ในการให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนวนเหนือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมผู้ให้กู้ โดยคงหลักประกันและวงเงิน หลักประกันเท่าเดิม กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและ ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีค่าใช้จ่ายเงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้

ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆ เหนือสินทรัพย์ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ เว้นเสียแต่
 - ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญา
 - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ ต้องเป็นสัญญาที่ทำในทางการค้าปกติของผู้กู้
 - ก่อภาระผูกพันที่ต่อทรัพย์สินที่อยู่นอกเหนือจากสัญญาเงินระยะยาว
 - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับความยินยอมจากผู้กู้ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าเงินระยะยาว
2. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ อนึ่ง สัญญาข้อนี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่ความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดแต่การใช้สอยทรัพย์สินตามปกติ

เงื่อนไขข้อสัญญาเช่าระยะยาว

1. ในการทำสัญญาหรือต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาว ผู้กู้ตกลงยินยอมรับเงื่อนไขตามข้อกำหนดเช่าระยะยาว (หรือข้อกำหนดการเช่าระยะยาวเพิ่มเติม) นี้โดยพลัน
2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และ 4. แห่งเงื่อนไขข้อสัญญานี้ ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกหน่วงไว้หรือทำให้ช้าโดยไม่มีเหตุสมควรเพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวหรือข้อยกเว้นข้อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างผู้ค้ารายใหญ่ในฐานะผู้ให้เช่า และลูกค้าในฐานะผู้ครอบครอง/ผู้เช่า ที่ทำในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันก่อนหน้าทำสัญญาซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงใหม่โดยผู้กู้ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่ารายใหม่ในขณะหรือหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อสัญญานี้
3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า (การฝากทรัพย์สินโดยผู้เช่าไม่ถือเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้) เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกหน่วงไว้หรือทำให้ช้าโดยไม่มีเหตุสมควร
4. ผู้กู้ตกลงยินยอมให้เงื่อนไขข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวนี้ (หรือเงื่อนไขข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติม) โอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้กู้ตามเงื่อนไขข้อบังคับ และกรอบเวลาที่กำหนดไว้ตามเงื่อนไขแห่งการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาว

ค่าธรรมเนียมการชำระ - ไม่มี -
หนี้ก่อนครบกำหนด

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจที่คริสต์ลงทุน

1.สรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2559 และแนวโน้มปี 2560¹

จากรายงานสรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2559 และแนวโน้มปี 2560 ของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม รายงานว่า เศรษฐกิจโลกในปี 2559 IMF คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของโลกยังคงขยายตัวแม้ว่าเศรษฐกิจของหลายๆ ประเทศจะชะลอตัวจากปี 2558 ก็ตาม เช่นในส่วนเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐฯ ยังคงขยายตัว โดยปัญหาการว่างงานลดลงอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจสหภาพยุโรปขยายตัวแต่ยังคงมีปัญหาอัตราการว่างงานอยู่ในระดับสูงเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจญี่ปุ่นขยายตัวเล็กน้อย เศรษฐกิจประเทศจีนยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง ฯลฯ

สถานการณ์การเงินโลกธนาคารกลางหลายๆ ประเทศยังคงนโยบายอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้เพราะอัตราเงินเฟ้อยังอยู่ในระดับต่ำและยังคงใช้มาตรการแบบผ่อนคลายเป็นกระตุ้นเศรษฐกิจให้ขยายตัวอย่างมีเสถียรภาพ

สถานการณ์ราคาน้ำมันโลกในปี 2559 ยังคงอยู่ในระดับต่ำ อันเป็นผลมาจากกลุ่มประเทศโอเปกตัดสินใจคงกำลังการผลิต และยังมีผู้ผลิตน้ำมันดิบจากชั้นหินดินดาน (Shale oil) ในสหรัฐฯ และแคนาดา จึงส่งผลให้อุปทานน้ำมันโลกยังคงล้นตลาด สำหรับราคาน้ำมันโลกปี 2560 คาดว่าราคาน้ำมันดิบปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากกลุ่มโอเปกบรรลุข้อตกลงการลดกำลังการผลิตของกลุ่ม ซึ่งข้อตกลงจะมีผลบังคับใช้ในเดือนมกราคม 2560 ทั้งนี้ข้อตกลงของกลุ่มโอเปกอาจส่งผลให้ราคาน้ำมันดิบพุ่งขึ้นมาในระยะสั้นเท่านั้น เพราะถ้าสูงมากจะส่งผลให้มีการผลิตน้ำมันจากชั้นหินดินดานเพิ่มขึ้น

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 ขยายตัวร้อยละ 3.2 ขยายตัวคงที่จากไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 และขยายตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.9 โดยปัจจัยที่ทำให้ขยายตัวจากไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 คือการผลิตภาคเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 ปรับตัวเป็นบวกหลังจากลดลง 7 ไตรมาสติดต่อกัน เนื่องจากผลกระทบจากภัยแล้งเริ่มผ่อนคลายเป็น การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.9 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.5 และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 1.4 การส่งออกสุทธิเพิ่มขึ้น โดยมีปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 3.4 ขณะที่การนำเข้าสินค้าและบริการลดลงร้อยละ 1.3

ในส่วนของ GDP สาขาอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 ขยายตัวร้อยละ 0.9 ชะลอลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 2.1 เป็นผลจากความต้องการในตลาดต่างประเทศชะลอตัวลง โดยเฉพาะการผลิตรถยนต์เพื่อการพาณิชย์ อุตสาหกรรมปิโตรเคมีและอุตสาหกรรมสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม รวมถึงความต้องการในประเทศที่หดตัวในอุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์ แต่ในบางอุตสาหกรรมเริ่มปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะการผลิตแอร์และชิ้นส่วน อุตสาหกรรมเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ขยายตัวสูงจากการส่งออก

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2559 จะขยายตัวร้อยละ 3.2 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.8 และเศรษฐกิจไทยในปี 2560 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.0 - 4.0

สำหรับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) พบว่าใน 9 เดือนแรกของปี 2559 การลงทุนที่ได้รับอนุมัติการลงทุนจาก BOI มีจำนวนทั้งสิ้น 1,302 โครงการลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 1,769 โครงการ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 นี้การลงทุนในกิจการต่างๆ มีมูลค่าเงินลงทุน 675,620 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่าการลงทุน 665,630 ล้านบาท โดยโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนประกอบด้วยโครงการที่ลงทุนจากต่างประเทศ 100% จำนวน 459 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 102,190 ล้านบาทเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างไทยและต่างประเทศ จำนวน 305 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 330,060 ล้านบาท และโครงการที่ลงทุนจากไทย 100% จำนวน 538 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 243,370 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาตามหมวดของการเข้ามลงทุนพบว่าประเภทกิจการที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนที่มีเงินลงทุนมากที่สุด คือ หมวดบริการและสาธารณูปโภค มีเงินลงทุน 236,720 ล้านบาท รองลงมาคือ หมวดเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร มีเงินลงทุน 147,340 ล้านบาท หมวดเคมีภัณฑ์ พลาสติกและกระดาษมีเงินลงทุน 140,240 ล้านบาทสำหรับแหล่งทุนใน 9 เดือนแรก ปี 2559 พบว่านักลงทุนจากประเทศหลักที่มีมูลค่าการลงทุนมากที่สุดคือประเทศญี่ปุ่น โดยได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 228 โครงการ คิดเป็นมูลค่าลงทุน 72,220 ล้านบาท รองลงมาคือประเทศจีนได้รับการอนุมัติลงทุนจำนวน 80 โครงการ มีเงินลงทุน 40,564 ล้านบาท

แนวโน้มภาคอุตสาหกรรมไทยปี 2560 คาดว่า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจะขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปี 2558 จากการทยอยฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจโลกและการค้าโลก รายจ่ายการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้นโดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม และการดำเนินงานภายใต้แผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development: EEC)

ปี 2560 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติประมาณการณ์ในปี 2560 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน จะขยายตัวร้อยละ 2.7 จากการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ของภาคครัวเรือน ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากภาคการส่งออกและภาคการผลิต

สำหรับแนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนปี 2560 คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นจากแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของภาคการส่งออกจากการกระตุ้นความต้องการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิตมากขึ้น ความคืบหน้าของการดำเนินโครงการการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ของภาครัฐ รวมทั้งการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (PPP) ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและชัดเจนให้นักลงทุนภาคเอกชน ประกอบกับแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการต่างชาติเข้ามายังประเทศไทย โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติประมาณการณ์ในปี 2560 การลงทุนรวมจะขยายตัวร้อยละ 5.0 การลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.8 และการลงทุนภาครัฐ จะขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.2

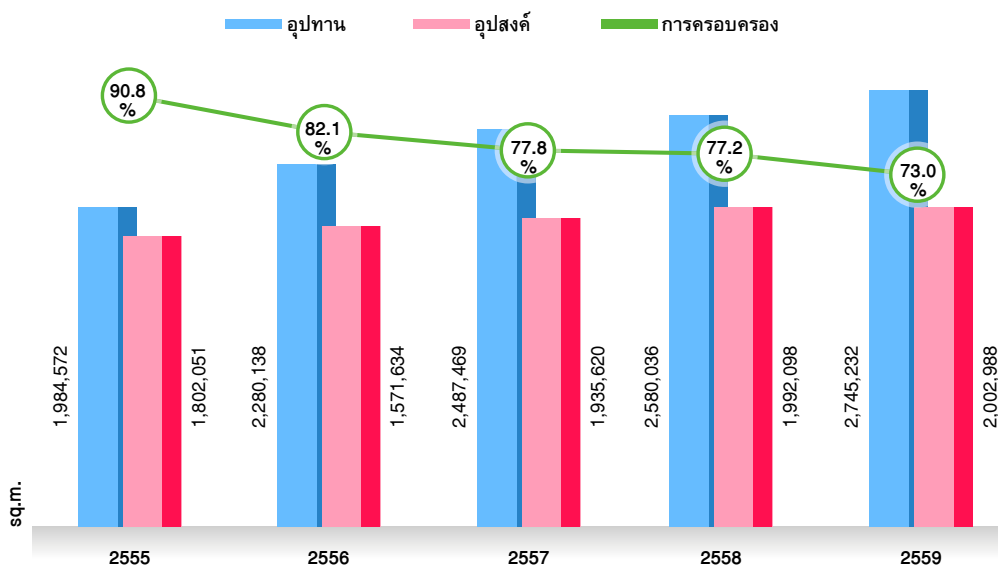
สำหรับประมาณการปี 2560 ของอุตสาหกรรมรถยนต์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีจำนวนลูกค้าเข้าโรงงานทำชิ้นส่วนยานยนต์จากกองทรัสต์ในสัดส่วนประมาณ 23% ของลูกค้าทั้งหมดของกองทรัสต์ จากข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยคาดว่าจะมีการผลิตรถยนต์ประมาณ 2 ล้านคัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.56 โดยแบ่งเป็นผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศประมาณ 800,000 คัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.67 และผลิตเพื่อส่งออกประมาณ 1,200,000 คัน ซึ่งสอดคล้องกับที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GPD) ปี 2560 ว่าจะขยายตัวร้อยละ 3 - 4 สำหรับตลาดส่งออกมีแนวโน้มดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยแบ่งเป็นการผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศประมาณร้อยละ 40 - 45 และการผลิตเพื่อการส่งออกประมาณร้อยละ 55 - 60

ที่มา 1 : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

2. สถานการณ์ธุรกิจที่ใกล้ชิดลงทุน

ไนท์แฟรงค์ประเทศไทยคาดการณ์ว่าจะเห็นการฟื้นตัวอย่างช้าๆ ด้านยอดขายที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและพื้นที่โรงงาน อย่างไรก็ตามข้อมูลรายงานสภาวะเศรษฐกิจล่าสุดได้แสดงให้เห็นสัญญาณบวก ซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพในประเทศไทย รวมไปถึงด้านระบบขนส่งและสาธารณูปโภค ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายหลักของนักลงทุนต่างชาติ เนื่องจากประเทศไทยมีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์อยู่ใจกลางภูมิภาค มีระบบขนส่งเชื่อมต่อสะดวกไปยังประเทศกัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย นอกจากนี้ ภาวะเศรษฐกิจโลกก็มีผลกระทบด้านการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติ ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายหลักที่น่าสนใจ เพราะมีโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพสูง มีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่เหมาะสม มีแรงงานที่มีทักษะความสามารถ และมีระบบการเงินที่แข็งแกร่ง นอกจากนี้ นโยบายส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่มีผลบังคับใช้ในปี 2558 คาดว่าจะช่วยส่งเสริมการลงทุนด้านอุตสาหกรรม ตามนโยบายของรัฐบาลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมให้ดียิ่งขึ้นบริษัท ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า “เราคาดว่าจะเห็นการเติบโตที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2559 โดยเฉพาะจากภาคการลงทุนใหม่ๆ เช่นประเภทอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนอะไหล่รถยนต์ อาหาร และกลุ่มพลังงานทดแทน ในขณะที่การลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นยังคงมีน้อย เรายังเห็นการลงทุนที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฝั่งยุโรปและประเทศจีนมากขึ้น”

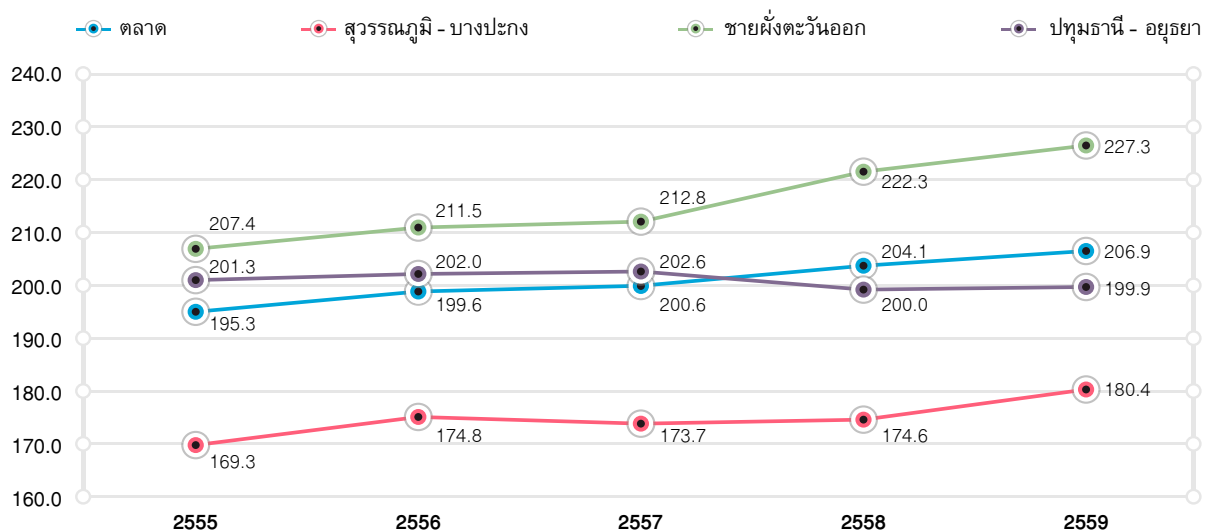
ในส่วนของโรงงานสำเร็จรูปประจำปี 2558 ถูกบันทึกไว้ที่ 2,745,232 ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 จากจำนวน 2,580,036 ตร.ม. ในช่วงปี 2555 - 2556 และท้ายปี 2557 มีอุปทานเพิ่มขึ้นมากในเขตพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากภัยน้ำท่วมปี 2554 เช่น เขตชายฝั่งตะวันออก และเขตสุวรรณภูมิ - บางปะกงเขตชลบุรีมีส่วนแบ่งตลาดด้านโรงงานสำเร็จรูปมากที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 30 เนื่องจากเป็นแหล่งที่มีนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่จำนวนมาก เขตชลบุรีเป็นศูนย์กลางการผลิตอุตสาหกรรมยานยนต์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ในเขตสมุทรปราการมีส่วนแบ่งตลาดใหญ่เป็นอันดับสองอยู่ที่ร้อยละ 21 ซึ่งมีข้อดีด้านทำเลที่ตั้งที่สามารถเดินทางสะดวกระหว่างท่าเรือแหลมฉบังและกรุงเทพฯ เขตชายฝั่งตะวันออก มีส่วนแบ่งอุปทานมากที่สุดด้านโรงงานให้เช่า เนื่องจากมีที่ตั้งใกล้ท่าเรือแหลมฉบังและมีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก เขตตะวันออกของประเทศไทยแบ่งออกเป็น 2 จังหวัดได้แก่ ชลบุรี และระยอง ณ สิ้นปี 2558 อัตราการครอบครองพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปอยู่ที่ ร้อยละ 73 ซึ่งลดลงร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับปี 2557 โดยส่วนใหญ่เป็นผลเนื่องมาจากมีจำนวนโรงงานให้เช่าเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2555 ในขณะที่การเติบโตด้านอุปสงค์มีจำนวนค่อนข้างน้อย จำนวนอุปสงค์รวมด้านพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงท้ายปี 2558 อยู่ที่ 2,002,988 ตร.ม. เพิ่มขึ้นเกือบ 10,890 ตร.ม. จากปีก่อน



ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2558 เขตสุวรรณภูมิ - บางปะกง เขตรอบนอกบางปะกง สมุทรปราการ กรุงเทพมหานคร และฉะเชิงเทรา มีอัตราการครอบครองพื้นที่สูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 90.3 รองลงมาคือ เขตชายฝั่งตะวันออกอยู่ที่ร้อยละ 73.9 อัตราการครอบครองด้านโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าต่ำที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 60.7 ในเขตปทุมธานีและอยุธยาโดยเฉลี่ยแล้วอัตราค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.4 อยู่ที่ราคา 206.9 บาท/ตร.ม./เดือน มีเพียงเขตปทุมธานี - อยุธยาที่ไม่มีการเติบโต ในความเป็นจริงแล้ว เทรนด์มีจำนวนคงเดิมเนื่องจากมีอัตราครอบครองต่ำ เขตชายฝั่งตะวันออกตั้งอัตราค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ 227.3 บาท - ตร.ม./เดือน เนื่องจากโรงงานส่วนใหญ่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งโรงงานได้รับประโยชน์จากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

อัตราค่าเช่าในจังหวัดชลบุรีและฉะเชิงเทรา โดยมีราคาอยู่ที่ 250 บาท/ตร.ม./เดือน อันดับสองอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการและระยอง มีราคาอยู่ที่ 230 บาท/ตร.ม./เดือน อัตราสูงสุดในจังหวัดอยุธยา มีราคาอยู่ที่ 220 บาท/ตร.ม./เดือน จังหวัดไม่มีผลกระทบจากภัยน้ำท่วม ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ และระยอง มีอัตราค่าเช่าสูงที่สุด



ที่มา

- 1 : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม
- 2 : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับปี 2559 ยังคงไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนักจากปี 2558 ส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่ายังทรงตัวต่อเนื่องแม้จะได้ อานิสงค์จากการเปิด AEC ที่จะผลักดันกลุ่มอุปสงค์ต่างชาติให้เข้าสู่ประเทศสูงขึ้น แต่อาจยังไม่เห็นการขยายตัวที่ชัดเจนในปี นี้ แม้ว่าปัจจัยบวกที่คาดว่าจะเข้ามาสนับสนุนอุปทานและอุปสงค์ในปี 2559 ยังมีหลายปัจจัยที่ส่งเสริมกำลังซื้อทั้งมาตรการกระตุ้น อสังหาฯ และปัจจัยทางเศรษฐกิจหลายตัวที่คาดว่าจะเอื้ออำนวยให้ตลาดขยายตัวได้ เช่น รัฐลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน 1.7 แสนล้านบาท มาตรการกระตุ้นอสังหาฯ, โครงการ PPP ธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 1.5 ราคาพลังงานทรงตัว อยู่ในระดับต่ำการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC ฯลฯ

สำหรับปี 2560 ทางไนท์แฟรงค์ประเทศไทย มองว่าตลาดของโรงงานให้เช่ามีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย เนื่องจาก การลงทุนของภาครัฐยังคงต้องรอความชัดเจนในการปฏิบัติ โรงงานให้เช่ามีโอกาสที่จะเกิดการลงทุนในโรงงานขนาดเล็กให้เช่าจะ ขยายตัวดีขึ้นในภาคตะวันออกของประเทศ รวมทั้งอัตราค่าเช่ายังคงมีแนวโน้มทรงตัวหรืออาจปรับตัวลดลงในบางพื้นที่ที่ตลาด มีความต้องการหรืออุปสงค์ต่ำ

3. กลยุทธ์การแข่งขัน

นอกจากการรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีอยู่แล้ว ทางบริษัทจะเร่งการพัฒนา และการให้บริการที่ดีขึ้นเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าสูงสุด นอกจากนี้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทั้งนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ที่มีชื่อเสียงในด้านความครบครัน ทั้งด้านบริการ ระบบสาธารณูปโภค การคมนาคมที่สะดวกสบาย รวมทั้งการขยายเส้นทางคมนาคมของภาครัฐที่เชื่อมต่อเครือข่าย ทางหลวงต่างๆ จึงถือเป็นส่วนสนับสนุนที่สำคัญในการตัดสินใจการเข้าโรงงานของลูกค้า จากปัจจัยต่างๆ นี้ทำให้ทรัพย์สินของ กองทรัสต์จะอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดี

ในส่วนของลูกค้าเป้าหมายของโรงงานให้เช่านอกจากผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ให้แก่ผู้ประกอบการรายใหญ่แล้ว ยังมีลูกค้า สายการผลิตอื่นๆ ที่มีความต้องการโรงงานให้เช่าเพิ่มขึ้นเช่น สายการผลิตเครื่องมือแพทย์ การผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร อุปกรณ์บริโภค ฯลฯ จึงทำให้เป้าหมายของลูกค้ามีความหลากหลายและสามารถขยายฐานเพิ่มขึ้น ส่วนกลยุทธ์การกำหนดด้านราคาให้เช่า เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตความต้องการของลูกค้า อัตราการให้เช่าจึงอยู่ในอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าเขตอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตามการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทยังต้องคำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทจะมีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้ แน่ใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้รวมทั้งการรักษาลูกค้าให้อยู่กับบริษัทได้ตลอดไป

ส่วนกิจกรรมการส่งเสริมทางการตลาดที่บริษัทดำเนินการเป็นประจำ ซึ่งนอกจากให้ความสำคัญกับลูกค้าเดิมที่เช่าอาคารโรงงาน ของกองทรัสต์แล้ว บริษัทยังมองถึงลูกค้าเป้าหมายในอนาคตที่มีการติดต่อได้หลายช่องทางเช่น การติดต่อกับลูกค้าโดยตรง ผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น โรงงานที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันและบริเวณใกล้เคียง ผู้ประกอบการรายใหญ่ คู่ค้าหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า ฯลฯ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าโรงงานให้ครอบคลุม รวมทั้งบริษัทยังได้มีการพัฒนาสื่อพิมพ์ต่างๆ และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ทันสมัย เหมาะสมและมีประสิทธิภาพและ บริษัทยังได้เข้าร่วมสัมมนา การเข้าพบลูกค้าเป็นประจำ การประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในประเทศและต่างประเทศด้วย

ปัจจัยความเสี่ยง

1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ หลังจากสัญญาเช่าที่อมตะ ชัมมิท เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

โดยหากสัญญาเช่าที่อมตะ ชัมมิท เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าสิ้นสุดลง และกองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในราคาตลาดได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้น ไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่ง อมตะ ชัมมิท ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และภาระบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

- (3) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- (4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า
- ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือ ลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

ในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม กองทรัสต์ และผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวจากการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้อย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ หนึ่งในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิต ว่า อมตะ ชัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิตได้เนื่องจากผิดสัญญา

(6) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

(6.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จาก อมตะ ชัมมิต ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิต ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลให้ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิต สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายตัว

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมอาคารกับ อมตะ ชัมมิท ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (อมตะ ชัมมิท) ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะนำไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

(6.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สิน บอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้อง บอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่า เพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

(6.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์

ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาก็อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียก ค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับ ให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการ ดังกล่าวมีต้นทุน ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยี่ยวยา จากความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมี คำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษา ของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

(6.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือ บางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่ง พักทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

- (2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

- (3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตาม กลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวพันกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ด้วย

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท ยังคงเป็นเจ้าของอาคารโรงงานซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้เกิดบทบาทต่างๆ ของ อมตะ ชัมมิท ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคารโรงงาน มาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนอาคารโรงงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลักแล้วบริษัทฯ จะกำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับอมตะ ชัมมิท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของแต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน

- อมตะ ชัมมิท ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลงจะ เข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิท เข้ามามีส่วนได้เสีย ในผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุน ในทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท
- อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โฆษณา หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเช่าลงทุนครั้งแรกนี้แก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรม กับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิท ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดแจ้งว่า ไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ในกรณีที่ ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการครอบครอง ทรัพย์สิน (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
- อมตะ ชัมมิท จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อ ความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน โดยในการนำเสนอข้อมูลนั้น อมตะ ชัมมิท จะนำเสนอในรูปแบบ ใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินทั้งของกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูล ของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการ ของผู้สนใจจะเช่าให้ อมตะ ชัมมิท ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่า พิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิท จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอ ให้แก่ผู้สนใจจะเช่าไว้เพื่อให้บริษัทฯ ทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของบริษัทฯ หรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคา ต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิทจะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท มากกว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้กู้ อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

(2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น

(3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

(4) ความเสี่ยงจากการกำไรรันต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรรันต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรรันต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจาสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ และ
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งอาจเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอัตรารว้างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

(7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความไม่มั่นคงของฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากหลายรายรวมกัน อัตราการว่างของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3 - 4 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่านั้น ระยะเวลาตามกฎหมาย และ/หรือ ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3-6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้

(8) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติ ของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เท่ากับร้อยละ 23 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนยังมีการกระจุกของสัญชาติผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกัน จำนวนร้อยละ 67 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี อมตะ ชัมมิท ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือ ขยายฐานมายังประเทศไทย ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ สัญชาติต่างๆ จะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน อันมีสาเหตุเนื่องมาจากผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือสาเหตุอื่นใดภายในช่วงเวลาเดียวกัน น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์นั้นที่เป็นข้อสมมติฐานที่อาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้จากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหมาอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการก่อกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none">ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 5.0%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.4% ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน	
	ไม่เกิน 8.0%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) : ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้าซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุนโดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน ²	กรณี ผลการดำเนินงาน เป็นไปตาม ที่กำหนด	
	1.0%	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากอมตะ ชัมมิท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของอมตะ ชัมมิท	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน	

¹รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้เงินปันผลและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และต้นทุนทางการเงิน

²แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่า 3.0% ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ได้รับจะไม่เกิน 25% x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีเท่ากับ 8.8% (20.0% - 12.5% + 19.0%) / 3) ซึ่งสูงกว่า 7.0% ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมนิยมพิเศษ และค่าธรรมนิยมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน 25% x (466.18 - 427.61) = 9.64 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีเท่ากับ 8.8% (20.0% - 12.5% + 19.0%) / 3) ซึ่งสูงกว่า 7.0% ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมนิยมพิเศษ และค่าธรรมนิยมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน 25% x (466.18 - 427.61) = 9.64 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเว ที่เรียกเก็บ
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของหุ้นชำระแล้ว	รายปี
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการ ตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(5) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(6) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือบริษัทประกันภัย ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการ จัดหาเงินกู้ยืม ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อชำระหนี้เดิม และ ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการ ด้านหลักประกันรวมถึงค่าจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(7) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าจัดทำและ จัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทางกฎหมายหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำการทรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกคืนเงินให้หมดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับ ภายใต้การบรรณประกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือ เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีระหว่างการบริหารบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับ การดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.0%	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมการจัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมทรัพย์สินส่วน ที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) ⁶	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีที่มีการซ่อมแซม ในส่วนที่เป็น สาระสำคัญ

⁶ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมทรัพย์สินส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนอาคารหลักซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้คิดค่าเช่าและส่วนความของอาคารหลัก ได้แก่ งานระบบ ทรัพย์สินที่ลักษณะติดโครงสร้างอาคารหลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เกณฑ์ % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการถือกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกาเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน (1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้ง กองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและ จัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	3.0%	ตามที่จ่ายจริง	
(3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียม การโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและการแสดงบัญชีใดๆ ที่เกี่ยวกับ การซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น ของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า ทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายขององค์กร	เกณฑ์ % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการดำเนินงานในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการ งบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคารค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ไปจองซื้อหน่วยทรัพย์สิน ไปรษณีย์ ไปรษณีย์ รับเงิน ไปกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ กองทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและ จัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ข้อมูลหน่วยลงทุนที่คริสต์เป็นผู้ออก

1. หน่วยลงทุน

จำนวนเงินลงทุนในโครงการ	3,579,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	357,890,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	10 บาทต่อหน่วย
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	10.1059

2. ข้อมูลผู้ถือหน่วย

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 (ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : IPO)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย (หน่วย)	%หน่วย
1	อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	60,890,000	17.01
2	AIA Company Limited - AIA D - P:LUS	39,875,700	11.14
3	ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,777,100	10.84
4	อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5	อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
6	ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,130,000	5.07
7	กรุงไทย - แอ็กซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	4.19
8	เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,333,700	3.73
9	กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,000,000	3.63
10	เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,063,300	1.97

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลีส แมเนจเม้นท์ จำกัด

3. ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างดาว และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

3.1 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างดาว

- (1) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
 - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
 - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้ทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย

- (3) สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์ เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

3.2 ข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์

ทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด ถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะปฏิเสธการโอนหน่วยทรัสต์ในส่วนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์

4. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์

4.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(3.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

(3.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะทำให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

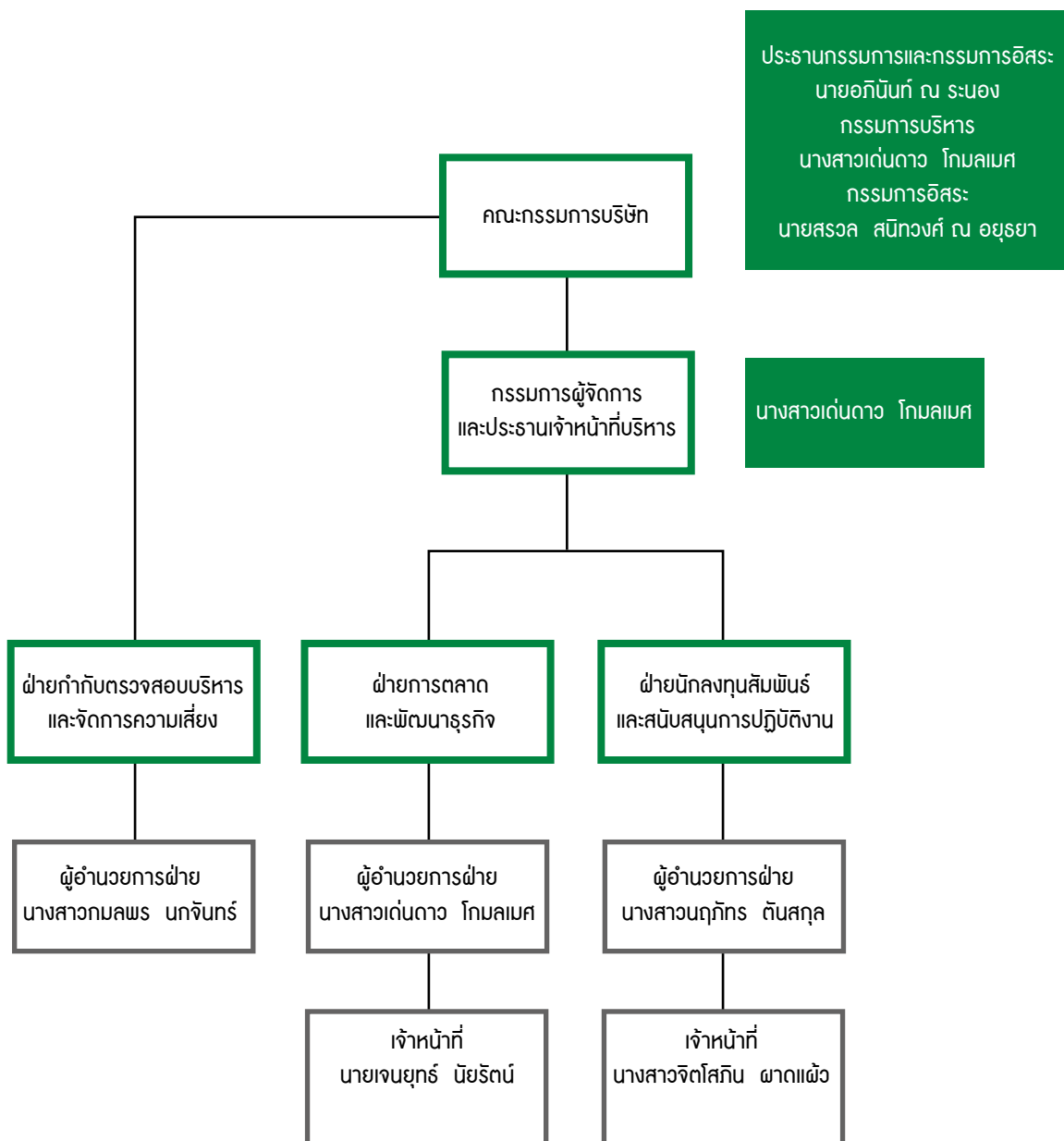
4.2 การจ่ายปันผลในรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราเงินปันผล (บาท : หน่วย)	วันจ่ายเงินปันผลแก่ ผู้ถือหุ้น
1	1 มกราคม 2559 - 31 มีนาคม 2559	0.205	10 มิถุนายน 2559
2	1 เมษายน 2559 - 30 มิถุนายน 2559	0.210	9 กันยายน 2559
3	1 กรกฎาคม 2559 - 30 กันยายน 2559	0.200	9 ธันวาคม 2559
4	1 ตุลาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559	0.220	28 มีนาคม 2560
รวมเงินจ่ายปันผลต่อหน่วย		0.8350	

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างดังนี้

1. แผนผังโครงสร้างการจัดการ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

2. คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ

กรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารและการจัดการสถาบัน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- เมษายน 2557 - กุมภาพันธ์ 2558
ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการงานการเงินองค์กร
หน่วยงาน : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- พฤศจิกายน 2556 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการ
หน่วยงาน : Amata Global Pte. Ltd.
- มีนาคม 2555 - กุมภาพันธ์ 2558
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการและกรรมการบริหาร
หน่วยงาน : บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง (ไทย - จีน) จำกัด
- ธันวาคม 2552 - กุมภาพันธ์ 2558
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการและกรรมการบริหาร
หน่วยงาน : บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด
- มีนาคม 2552 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการ
หน่วยงาน : บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด
- กุมภาพันธ์ 2552 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : Chairman of Inspection Committee
หน่วยงาน : Amata (Vietnam) Joint Stock Company
- ตุลาคม 2551 - มีนาคม 2557
ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
หน่วยงาน : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นายสรพล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา

กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Cleveland State University

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- เมษายน 2556 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการบริหาร
หน่วยงาน : บริษัท ซีล เทค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- กันยายน 2552 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการผู้จัดการ
หน่วยงาน : บริษัท มาสเทอ เมกเคอ จำกัด

นายอภิรักษ์ ณ ระนอง

กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- เมษายน 2551 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการอิสระ
หน่วยงาน : บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2.1.กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการ 2 คนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

2.2.หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีความรับผิดชอบในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้น และระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัท และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปี และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(10.1) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย กล่าวคือ

1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3 มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(10.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1 การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอนุโลม
 - 2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของบริษัทฯ ด้วย
 - 2.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - 2.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

- (10.3) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในบทที่ 2 ข้อ 8.1.3 ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ของคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
2. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
3. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ที่ได้ จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
4. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดย บริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการ ความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
7. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการ พิจารณาโดยคณะกรรมการ
8. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
9. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

3. ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ มีดังนี้

นางสาวเด๋บดาว โกลเบลค

กรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารและการจัดการ สถาบันสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- เมษายน 2557 - กุมภาพันธ์ 2558
ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการงานการเงินองค์กร
หน่วยงาน : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - พฤศจิกายน 2556 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการ
หน่วยงาน : Amata Global Pte. Ltd.
 - มีนาคม 2555 - กุมภาพันธ์ 2558
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการและกรรมการบริหาร
หน่วยงาน : บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง (ไทย - จีน) จำกัด
 - ธันวาคม 2552 - กุมภาพันธ์ 2558
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการและกรรมการบริหาร
หน่วยงาน : บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดตี้ บิลท์ จำกัด
 - มีนาคม 2552 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการ
หน่วยงาน : บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด
 - กุมภาพันธ์ 2552 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : Chairman of Inspection Committee
หน่วยงาน : Amata (Vietnam) Joint Stock Company
 - ตุลาคม 2551 - มีนาคม 2557
ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
หน่วยงาน : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
-

นางสาวกมลพร นกจันทร์

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเทคโนโลยีการบริหารสิ่งแวดล้อม คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล GPA 3.64
- ปริญญาตรีศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวรรณคดีอังกฤษ คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- นิติศาสตรบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงภาษาอังกฤษสำหรับนักกฎหมายคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- ปัจจุบัน
 - ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง
 - หน่วยงาน : บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2 มกราคม 2551 - 30 มิถุนายน 2558
 - ดำรงตำแหน่ง : กรรมการผู้จัดการและตัวแทนสาขาประเทศไทย
 - หน่วยงาน : บริษัท เจทีเจบี อินเตอร์เนชั่นแนล ลอว์เยอร์ส จำกัด
- 1 สิงหาคม 2549 - 30 ธันวาคม 2550
 - ดำรงตำแหน่ง : ผู้ช่วยประธานบริหาร
 - หน่วยงาน : บริษัท เวลด์เนท อินทีเกรเตอร์ จำกัด
- 2 กรกฎาคม 2547 - 31 กรกฎาคม 2549
 - ดำรงตำแหน่ง : ผู้จัดการฝ่ายนิติสัมพันธ์และประสานงาน ราชการ
 - หน่วยงาน : บริษัท ดิยน์ ฟอกย้อมและฟินิชซิ่ง จำกัด
- 1 มีนาคม 2545 - 30 มิถุนายน 2547
 - ดำรงตำแหน่ง : ทนายความ
 - หน่วยงาน : บริษัท สำนักกฎหมาย ธนา เบญจาทิกุล
- 1 พฤษภาคม 2542 - 28 กุมภาพันธ์ 2543
 - ดำรงตำแหน่ง : Paralegal
 - หน่วยงาน : สำนักงานกฎหมาย เนติ 33
- 1 เมษายน 2540 - 30 เมษายน 2542
 - ดำรงตำแหน่ง : เลขานุการและผู้ช่วยโครงการวิชาการ
 - หน่วยงาน : ส่วนงานวิจัยสิ่งแวดล้อม ผศ.อรพินท์ เอี่ยมศิริ อดีตคณบดีคณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
- 1 พฤศจิกายน 2536 - ตุลาคม 2537
 - ดำรงตำแหน่ง : ลูกค้าสัมพันธ์
 - หน่วยงาน : บริษัท ดาราเหนือ (โพลาริส) จำกัด

นางสาวณฤกษิ์ ตันสกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารและการจัดการ (MBA) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)
- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- มีนาคม 2559 - ปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
หน่วยงาน : บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แอเนกเมนส์ จำกัด
- มกราคม 2556 - มีนาคม 2559
ดำรงตำแหน่ง : ผู้บริหารงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการเงิน ควบคุมดูแลด้านการบริหารงานอสังหาริมทรัพย์และการเงินในแต่ละโครงการ รวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการใหม่
หน่วยงาน : บริษัท เอคิว เอสเตท (มหาชน) จำกัด
- มกราคม 2551 - ธันวาคม 2555
ดำรงตำแหน่ง : ผู้บริหารงานแผนกบริหารการเงิน
หน่วยงาน : บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรกฎาคม 2548 - ธันวาคม 2550
ดำรงตำแหน่ง : ผู้ตรวจสอบบัญชี
หน่วยงาน : บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส จำกัด

4. ผู้มีอำนาจควบคุม

- ไม่มี -

5. กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 2 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการ ทั้งหมดของบริษัทฯ ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มี

ความเกี่ยวข้องกัน ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี

- (4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่า ไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชยกรรม กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการ ฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการ กระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจ ว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่

และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

6. หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทย ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ AMATAR ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

6.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง ไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบ อย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือ ปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (2.2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุน ของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (2.3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือ เพื่อบุคคลอื่นใด หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (2.4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และ หากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้ เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม
 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาต เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

(2.5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสารความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 2. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (7.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (7.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

- (12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- (13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในหน้าที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

6.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

- (1.1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- (1.2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- (1.3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- (1.4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- (1.5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (1.6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (1.7) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (1.8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (1.9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (1.10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้นั้นใจได้ว่าจัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (4.1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (4.2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (4.3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4.4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (4.5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (4.6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (4.7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (4.8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (4.9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (4.10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - (4.11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (4.12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (4.13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (5) ตรวจสอบให้นั้นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญาที่มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คค้าง และอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน
- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานและบัญชีประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- (13) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (14) จัดเตรียมแผนเรื่องเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น เพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (15) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุน และการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยแผนดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (16) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเองภายใต้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์
- (17) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 29/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

6.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1.1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (1.2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (1.3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (1.4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริต หรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (1.5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือนเพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (2.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (2.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (2.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่างบเงินที่จ่ายไป

- (2.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
- (2.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

7. โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ.ทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ที่มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์

จำนวนบุคลากรในฝ่ายต่างๆของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังนี้

ฝ่าย	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ
กรรมการผู้จัดการ	1	นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ
ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง	1	นางสาวกมลพร นกจันทร์
ฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ	2	นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ นายเจนยุทธ นัยรัตน์
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน	2	นางสาวนฤภัทร ต้นสกุล นางสาวจิตโสภิน ผาดแผ้ว
รวม	5	

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

การกำกับดูแลกิจการ

1. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ และผู้บริหาร ต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในของทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน และนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด

2. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมถึงการบริหารจัดการทรัสต์

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (5.1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเดินทางไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
 - (5.2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) จะต้องถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

(2.1.1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(2.1.2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
3. ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้

- เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
- เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย
- เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ

4. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย

(2.1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(2.2.1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2.2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
2. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
3. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(2.2.3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
2. หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

3. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัท จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังต่อไปนี้

- 3.1 บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัท และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 3.2 บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3.3 บริษัท จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 3.4 บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 3.5 กองทรัสต์และบริษัท มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัท จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราราคาเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทาง การจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจาจากผู้สนใจเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

3.6 บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้

- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้กู้ยืมเงินเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

3.7 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

4. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 4.1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 4.2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจาก รายได้จากการลงทุนสุทธิ ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระให้เป็นรายปีเมื่อปรากฏว่าประโยชน์ตอบแทนไม่รวมส่วนลดทุนในรอบปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละสาม (3) ของประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีก่อนหน้า โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน
- 4.3 ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้อื่นใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว

5. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

5.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สข. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

5.2 การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- (1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตาม ประกาศ สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

5.3 การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (2.1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2.2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันที่ข้อนี้ ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ดึงดูด หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์
- (2.3) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อนเว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับอนุญาตในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพ.ร.บ.หลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2.4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5.4 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ทรัสต์ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

6. การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 6.1 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- 6.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 6.3 กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

7. การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และมอบหมายให้ออมตะ ซัมมิทซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ปฏิบัติตามกลยุทธ์การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ออกหน่วยทรัสต์โดยรวมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

8. หลักเกณฑ์ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานของนักลงทุนสัมพันธ์จะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ออกหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ออกหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

9. รายการระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์กับ ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

9.1 รายการระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

- 9.1.1 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์เพราะบริษัทฯ จะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่จะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดโดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่ไม่เกิน 0.5% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมกับค่าธรรมเนียมสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (Performance Fee) ที่จะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดแต่ไม่เกิน 0.75% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนค่าธรรมเนียมสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

9.2 รายการระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์

9.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง อมตะ ชัมมิท เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดย อมตะ ชัมมิทเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากอมตะ ชัมมิทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

อมตะ ชัมมิทจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานโดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษซึ่งจะไม่เกินอัตราร้อยละ 25 ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์) โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษ ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้น จะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

9.2.2 ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่ากับอมตะ ชัมมิท ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดย อมตะ ชัมมิทเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจาก อมตะ ชัมมิทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย อมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นระหว่างทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิท และ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อาจเกิดกรณีที่บริษัท อมตะ ชัมมิท จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก หากปรากฏว่าไม่มีผู้เข้าในทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ หรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าระหว่างค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามตลาดเช่าอาคารโรงงานให้แก่กองทรัสต์หากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ และสัญญาเช่าที่มีการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่นั้น มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราค่าเช่าตามตลาดเช่าอาคารโรงงานที่กำหนดไว้

เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ จะอ้างอิงอัตราค่าเช่าคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินนั้น ซึ่งปรากฏในตารางด้านล่างนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	อัตราค่าเช่า
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 2	225 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 6	220 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 7	220 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 8	215 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 9	215 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	205 บาท/ตารางเมตร/เดือน

โดยอัตราราคาเช่าที่ทาง อมตะ ชัมมิท จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้น เป็นราคาสูงสุดของราคาที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ ปีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเป็นครั้งแรก

ความเห็นด้านราคา

ราคาภายใต้สัญญาเช่ามีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับราคาตลาด โดยข้อมูลราคาตลาดนำมาจาก ราคาสูงสุดของราคาที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ ปีที่ 1

โดยเงื่อนไขที่กำหนดให้ อมตะ ชัมมิท ยกเว้นไม่ต้องจ่ายเงินประกันการเช่าและกองทรัสต์สามารถร้องขอได้นั้น ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เนื่องจาก (1) กองทรัสต์สามารถร้องขอให้ อมตะ ชัมมิท นำส่งเงินประกันการเช่าได้ (2) อมตะ ชัมมิท ถูกผูกพันด้วยสัญญาตกลงกระทำการ จึงไม่สามารถยกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่มีผู้เช่ามาทดแทนได้ (3) อมตะ ชัมมิท ไม่ได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่อาคารโรงงาน

สำหรับเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเช่ามีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าจากลูกค้ารายอื่น

9.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

9.3.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

ความสัมพันธ์

เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจากกองทรัสต์ โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

9.3.2 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินรวม

จำนวน 480 ล้านบาท โดยธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือให้กับ อมตะ ชัมมิท

เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินรวมจำนวน ไม่เกิน 528 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 480 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 48 ล้านบาท โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อการกู้ยืมเงินหน้า 38 - 41

ความเห็นด้านราคา

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายอื่นในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และมีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ไปเป็นตามการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากการดำเนินการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

9.4 อุดรกรรมประเภทอื่นๆ ที่มีรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2.1) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย
 - (2.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3) กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ จะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 4,725 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลที่เป็นและความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้า ภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป

ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

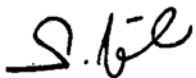
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล



สุพรรณิ ตรียานันท์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 17 กุมภาพันธ์ 2560

งบดุล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2559	2558
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่าสุทธิ			
(ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	7	4,725,000,000	4,789,092,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิ			
(ราคาทุน: จำนวน 150,000,000 บาท)		151,398,746	-
เงินฝากธนาคาร	8	70,435,408	175,777,493
ลูกหนี้			
จากการให้เช่า	9	512,782	933,163
จากดอกเบี้ย		27,644	32,832
ลูกหนี้อื่น		483,816	191,655
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	23,395,308	30,185,713
สินทรัพย์อื่น		1,446,829	507,986
รวมสินทรัพย์		4,972,700,533	4,996,720,842
หนี้สิน			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	20,182,885	16,844,243
เงินมัดจำค่าเช่า		133,600,205	120,566,547
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		2,113,798	2,198,190
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 17	1,200,000,000	1,200,000,000
รวมหนี้สิน		1,355,896,888	1,339,608,980
สินทรัพย์สุทธิ		3,616,803,645	3,657,111,862

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)			
	หมายเหตุ	2559	2558
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		3,578,900,000	3,578,900,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	12	3,578,900,000	3,578,900,000
กำไรสะสม	13	37,903,645	78,211,862
สินทรัพย์สุทธิ		3,616,803,645	3,657,111,862
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		10.1059	10.2185
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุดงวด (หน่วย)			
		357,890,000	357,890,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน										
ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2559			2558		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี										
	9361, 21948	5-2-30	AF01	851.80	24,369,004	23,863,829	0.49	24,369,004	23,761,770	0.50
			AF02	851.80	24,369,004	23,863,829	0.49	24,369,004	23,761,770	0.50
			AF03	851.80	24,369,004	23,863,829	0.49	24,369,004	23,761,770	0.50
			AF04	851.80	24,369,004	23,863,829	0.49	24,369,004	23,761,770	0.50
	23895	4-2-71	AG01	851.80	24,151,635	23,863,829	0.49	24,151,635	23,761,770	0.50
			AG02	851.80	23,940,333	23,863,829	0.49	23,940,333	23,761,770	0.50
			BG01	1,203.60	34,170,803	33,719,775	0.69	34,170,803	33,575,565	0.70
	23626	1-2-42	BF01	1,218.00	34,845,150	34,123,202	0.70	34,845,150	33,977,267	0.71
	22735	7-1-46	BF02	1,280.52	36,633,637	35,874,748	0.74	36,633,637	35,721,321	0.75
			BF03	1,280.52	36,633,637	35,874,748	0.74	36,633,637	35,721,321	0.75
			BF04	1,515.14	43,345,771	42,447,807	0.87	43,345,771	42,266,269	0.88
			BF05	1,588.56	45,446,662	44,504,724	0.91	45,446,662	44,314,390	0.93
	26250	2-3-29	BF06	1,702.88	48,717,299	47,707,487	0.98	48,717,299	47,503,455	0.99
	28361	1-2-27	BF07	1,288.00	36,847,973	36,084,306	0.74	36,847,973	35,929,983	0.75
	26188	8-2-24	BF08	1,775.00	50,779,771	49,727,984	1.02	50,779,771	49,515,311	1.03
			BF09	2,430.00	69,518,950	68,078,310	1.40	69,518,950	67,787,158	1.42
			BF10	2,430.00	69,518,950	68,078,310	1.40	69,518,950	67,787,158	1.42
	24991	2-2-48	BG02	1,777.00	50,837,399	49,784,015	1.02	50,837,399	49,571,102	1.04
	24994, 26052	1-2-73	BG03	1,215.00	34,759,214	34,039,155	0.70	34,759,214	33,893,579	0.71
	25059	6-0-96	BG04	1,223.80	35,010,957	34,285,694	0.70	35,010,957	34,139,063	0.71
			BG05	1,416.00	40,509,872	39,670,324	0.81	40,509,872	39,500,665	0.82
			BG06	1,553.70	44,448,790	43,528,095	0.89	44,448,790	43,341,937	0.91
	32570	4-3-73	BG32	1,041.50	29,680,881	29,178,420	0.60	29,680,881	29,053,632	0.61
			BG33	1,262.50	36,118,019	35,369,904	0.73	36,118,019	35,218,636	0.74
			BG34	1,562.50	44,700,533	43,774,633	0.90	44,700,533	43,587,421	0.91
	35964	11-1-95	BG35	1,570.00	44,189,970	43,984,752	0.90	44,189,970	43,796,641	0.91
			BG36	1,329.00	37,335,282	37,232,952	0.76	37,335,282	37,073,717	0.77
			BG37	1,329.00	37,545,574	37,232,952	0.76	37,545,574	37,073,717	0.77
			BG38	1,312.00	36,912,678	36,756,684	0.75	36,912,678	36,599,486	0.76
			BG39	2,170.00	61,064,835	60,794,211	1.25	61,064,835	60,534,211	1.26

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2559			2558		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ)										
	34026	27-2-35	BG49	2,672.00	75,091,669	74,858,125	1.54	75,091,669	74,537,977	1.56
			BG50	1,867.00	53,049,502	52,305,434	1.07	53,049,502	52,081,738	1.09
			BG51	1,313.00	37,335,282	36,784,700	0.75	37,335,282	36,627,382	0.76
			BG52	2,167.00	61,381,283	60,710,164	1.25	61,381,283	60,450,523	1.26
			BG53	1,438.00	40,815,199	40,286,671	0.83	40,815,199	40,114,376	0.84
			BG54	1,188.00	33,854,355	33,282,729	0.68	33,854,355	33,140,388	0.69
			BG55	1,313.00	37,335,282	36,784,700	0.75	37,335,282	36,627,382	0.76
			BG56	1,807.00	51,255,960	50,624,488	1.04	51,255,960	50,407,981	1.05
			BG57	1,188.00	33,432,761	33,282,729	0.68	33,432,761	33,140,388	0.69
			BG58	1,717.00	48,830,533	48,103,069	0.99	48,830,533	47,897,346	1.00
	34030	4-0-33	BG59	1,438.00	40,920,344	40,286,671	0.83	40,920,344	40,114,376	0.84
			BG60	1,313.00	37,335,282	36,784,700	0.75	37,335,282	36,627,382	0.76
	40196	7-0-27	BG61	2,767.00	78,256,149	77,519,623	1.59	78,256,149	77,188,093	1.61
			BG62	2,872.00	81,419,618	80,461,278	1.65	81,419,618	80,117,167	1.67
	40197	7-0-13	BG63	5,277.00	148,495,465	147,839,194	3.03	148,495,465	147,206,926	3.07
	40197, 40198	15-1-68	BG64	1,187.00	33,958,489	33,254,714	0.68	33,958,489	33,112,492	0.69
			BG65	2,017.00	55,580,074	56,507,799	1.16	55,580,074	56,266,130	1.17
	40168	6-0-07	BG66	1,437.00	40,815,199	40,258,655	0.83	40,815,199	40,086,480	0.84
			BG67	3,222.00	91,017,191	90,266,796	1.85	91,017,191	89,880,750	1.88
	40178	6-3-62	BG68	5,032.00	141,219,184	140,975,331	2.89	141,219,184	140,372,419	2.93
	40179	7-2-06	BG69	5,032.00	141,219,184	140,975,331	2.89	141,219,184	140,372,419	2.93
	40180	8-1-17	BG70	2,312.00	65,283,805	64,772,450	1.33	65,283,805	64,495,436	1.35
			BG71	1,437.00	40,920,344	40,258,655	0.83	40,920,344	40,086,480	0.84
			BG72	1,812.00	51,362,116	50,764,567	1.04	51,362,116	50,547,461	1.06
	40198	8-1-55	BG73	1,312.00	37,018,834	36,756,684	0.75	37,018,834	36,599,486	0.76
			BG74	1,312.00	37,018,834	36,756,684	0.75	37,018,834	36,599,486	0.76
	28262	2-0-65	BG75	1,032.00	29,425,094	28,912,270	0.59	29,425,094	28,788,620	0.60
	40193	9-2-75	BG76	3,572.00	102,189,927	100,072,314	2.05	102,189,927	99,644,332	2.08
			BG77	1,187.00	33,958,489	33,254,713	0.68	33,958,489	33,112,492	0.69
			BG78	1,687.00	47,670,897	47,262,596	0.97	47,670,897	47,060,467	0.98
				105,512.02	2,992,606,936	2,956,000,000	60.62	2,992,606,936	2,943,358,000	61.46

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ประเภทเงินทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2559			2558		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอบางบาล จังหวัดชลบุรี										
	28287	1-2-43	BG07	1,290.00	43,488,417	42,904,066	0.88	43,488,417	44,248,801	0.92
	28288	1-2-03	BG08	1,290.00	43,488,417	42,904,066	0.88	43,488,417	44,248,801	0.92
	26788	1-2-04	BG09	1,290.00	43,488,417	42,904,066	0.88	43,488,417	44,248,801	0.92
	26789	13-1-44	BG10	3,010.00	99,338,292	100,109,486	2.05	99,338,292	103,247,203	2.16
	26789, 26726	13-1-78	BG11	5,200.00	175,300,192	172,946,621	3.55	175,300,192	178,367,262	3.72
	26789	13-1-44	BG12	1,449.00	48,212,853	48,192,241	0.99	48,212,853	49,702,724	1.04
	26789, 26787	20-0-45	BG13	1,449.00	48,212,853	48,192,241	0.99	48,212,853	49,702,724	1.04
	26790, 26791	6-0-02	BG14	2,160.00	71,834,030	71,839,365	1.47	71,834,030	74,091,016	1.55
	26787, 26790	9-3-05	BG15	1,620.00	53,605,747	53,879,524	1.11	53,605,747	55,568,262	1.16
	26790, 26791	6-0-02	BG16	2,160.00	72,817,116	71,839,365	1.47	72,817,116	74,091,016	1.55
	26787, 26790	9-3-05	BG17	1,620.00	54,612,957	53,879,524	1.11	54,612,957	55,568,262	1.16
	26787	6-3-05	BG18	1,025.00	34,554,206	34,090,440	0.70	34,554,206	35,158,931	0.74
			BG19	1,025.00	34,554,206	34,090,440	0.70	34,554,206	35,158,931	0.74
			BG20	1,025.00	34,554,206	34,090,440	0.70	34,554,206	35,158,931	0.74
	26792, 26793	18-0-03	BG21	4,650.00	152,513,332	154,654,189	3.17	152,513,332	159,501,494	3.33
	26792	15-0-01	BG22	1,525.00	51,410,392	50,719,922	1.04	51,410,392	52,309,630	1.09
	26794	3-0-00	BG23	2,005.00	67,592,089	66,684,226	1.37	67,592,089	68,774,300	1.44
	26795	9-3-47	BG24	3,145.00	103,976,281	104,599,446	2.15	103,976,281	107,877,892	2.25
			BG25	3,145.00	106,022,866	104,599,446	2.15	106,022,866	107,877,892	2.25
	26792, 26795	24-3-48	BG26	2,425.00	81,750,321	80,652,991	1.65	81,750,321	83,180,887	1.74
			BG27	1,300.00	43,825,159	43,236,655	0.89	43,825,159	44,591,816	0.93
	26792	15-0-1	BG28	1,150.00	38,398,088	38,247,810	0.78	38,398,088	39,446,606	0.82
			BG29	1,150.00	38,768,001	38,247,810	0.78	38,768,001	39,446,606	0.82
			BG30	1,150.00	38,289,526	38,247,810	0.78	38,289,526	39,446,606	0.82
			BG31	1,150.00	38,768,001	38,247,810	0.78	38,768,001	39,446,606	0.82
				48,408.00	1,619,375,965	1,610,000,000	33.02	1,619,375,965	1,660,462,000	34.67
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้										
ตำบลบางยางพร อำเภอบางบาล จังหวัดระยอง										
	26820	5-1-48	G1	1,563.00	42,248,004	37,300,863	0.76	42,248,004	43,464,186	0.91
			G2	2,617.00	71,633,729	62,454,484	1.28	71,633,729	72,774,007	1.52
	18344	3-2-0.1	F1	2,482.50	67,087,263	59,244,653	1.22	67,087,263	69,033,807	1.44
				6,662.50	180,968,996	159,000,000	3.26	180,968,996	185,272,000	3.87
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
				160,582.52	4,792,951,897	4,725,000,000	96.90	4,792,951,897	4,789,092,000	100.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์										
หน่วยลงทุน										
กองทุนเปิดกรุงไทย อนุพันธ์ พลัส										
					150,000,000	151,398,746	3.10	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์										
					150,000,000	151,398,746	3.10	-	-	-
รวมเงินลงทุน										
					4,942,951,897	4,876,398,746	100.00	4,792,951,897	4,789,092,000	100.00
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้										

งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: บาท)			
		สำหรับรอบระยะเวลา	
		ตั้งแต่วันที่	ถึงวันที่
		16 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2558
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า		357,489,612	176,446,651
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		53,271,385	33,013,758
รายได้ดอกเบี้ย	17	1,007,257	957,507
รายได้อื่น	15, 17	137,198	-
รวมรายได้		411,905,452	210,417,916
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16, 17	11,771,492	6,377,861
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	16, 17	15,076,198	8,174,791
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	1,623,873	822,445
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	3,628,297	1,275,907
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,526,109	1,001,702
ค่าใช้จ่ายการค้ำประกัน	10	6,790,405	3,692,051
ดอกเบี้ยจ่าย	17	47,947,866	25,936,101
ค่าใช้จ่ายอื่น		9,475,825	2,330,379
รวมค่าใช้จ่าย		97,840,065	49,611,237
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		314,065,387	160,806,679
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(62,693,254)	(3,859,897)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(62,693,254)	(3,859,897)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		251,372,133	156,946,782

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

		(หน่วย: บาท)	
		สำหรับรอบระยะเวลา	
		ตั้งแต่วันที่	
		16 มิถุนายน 2558	
		ถึงวันที่	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		314,065,387	160,806,679
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(62,693,254)	(3,859,897)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		251,372,133	156,946,782
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล			
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวด			
จำนวน 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	12	-	3,578,900,000
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล		-	3,578,900,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลในระหว่างงวด/ปี	14	(291,680,350)	(78,734,920)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด/ปี		(40,308,217)	3,657,111,862
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี		3,657,111,862	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี		3,616,803,645	3,657,111,862

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: บาท)		
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่	
	16 มิถุนายน 2558	
	ถึงวันที่	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	251,372,133	156,946,782
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	(4,792,951,897)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(150,000,000)	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	6,790,405	3,692,051
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่า	420,381	(933,163)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	5,188	(32,832)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(292,161)	(191,655)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	(33,877,764)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(938,843)	(507,986)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	182,831	14,089,265
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่า	13,033,658	120,566,547
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(84,392)	2,198,190
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	62,693,254	3,859,897
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	47,947,866	25,936,101
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	231,130,320	(4,501,206,464)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่	
	16 มิถุนายน 2558	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(44,792,055)	(23,181,123)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,200,000,000
เงินสดรับจากการลงทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	3,578,900,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(291,680,350)	(78,734,920)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(336,472,405)	4,676,983,957
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(105,342,085)	175,777,493
เงินฝากธนาคารต้นงวด/ปี	175,777,493	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด/ปี (หมายเหตุ 8)	70,435,408	175,777,493

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

		(หน่วย: บาท)	
		สำหรับรอบระยะเวลา	
		ตั้งแต่วันที่	
		16 มิถุนายน 2558	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด		10,2185	-
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์/ปี		-	10,0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน:			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		0.8775	0.4493
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(0.1751)	(0.0108)
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น		0.7024	10.4385
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		(0.8150)	(0.2200)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี		10.1059	10.2185

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	6.86	4.31
--	------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี (บาท)	3,616,803,645	3,657,111,862
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	11.24	5.78
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)*	0.13	131.55
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (บาท)	3,666,149,994	3,643,350,852

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด/ปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจำนวน 3,579 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่่มุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

บริษัท อมตะ ชัมมิท ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 17.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน

กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่ ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบ อย่างเป็นสาระสำคัญ ต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้น บางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯจะบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มิตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างของโรงงาน อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตามผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสะสม	4,792,952	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสะสม	(3,860)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นงวด	4,789,092	-
บวก: ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในระหว่างงวด	-	4,792,952
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(64,092)	(3,860)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายงวด	4,725,000	4,789,092

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 4,793 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอนค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 43 ล้านบาท) (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนเงิน 4,675 ล้านบาท และ 4,599 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	จำนวนโรงงาน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะเวลา 30 ปี	162-2-97.1	112,174.52	63
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน	61-2-85	48,408.00	25
รวม	224-1-82.1	160,582.52	88

ในระหว่างเดือนธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,725 ล้านบาท (2558: จำนวน 4,789 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 64 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558: จำนวน 4 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์ฯ ได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 4,725 ล้านบาท (2558: จำนวน 4,789 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

ธนาคาร/ประเภทบัญชี	เงินต้น		อัตราดอกเบี้ย	
	(หน่วย: ล้านบาท)		(ร้อยละต่อปี)	
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	70,063	175,520	0.87	0.37
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	372	257	-	-
รวม	70,435	175,777		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 30 วัน	513	541
31 - 60 วัน	-	-
61 - 90 วัน	-	196
90 วันขึ้นไป	-	196
รวม	513	933

10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นงวด/ปี	30,186	-
บวก: เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด/ปี	-	33,878
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด/ปี	(6,791)	(3,692)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายงวด/ปี	23,395	30,186

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2562 ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย
- 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

12. หน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีทุนจำนวน 357,890,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นทุนทั้งสิ้น 3,579 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

13. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	160,807	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	(3,860)	-
หัก: การแบ่งปันกำไรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สะสม	(78,735)	-
กำไรสะสมต้นงวด/ปี	78,212	-
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	314,065	160,807
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(62,693)	(3,860)
หัก: การแบ่งปันกำไรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่าง งวด/ปี (หมายเหตุ 14)	(291,680)	(78,735)
กำไรสะสมปลายงวด/ปี	37,904	78,212

14. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างงวด/ปี กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
16 กุมภาพันธ์ 2559	1 ตุลาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558	0.2000	71,578
11 พฤษภาคม 2559	1 มกราคม 2559 - 31 มีนาคม 2559	0.2050	73,368
5 สิงหาคม 2559	1 เมษายน 2559 - 30 มิถุนายน 2559	0.2100	75,156
10 พฤศจิกายน 2559	1 กรกฎาคม 2559 - 30 กันยายน 2559	0.2000	71,578
รวมเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559		0.8150	291,680
9 พฤศจิกายน 2558	16 มิถุนายน 2558 - 30 กันยายน 2558	0.2200	78,735
รวมเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558		0.2200	78,735

15. รายรับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ตกลงจะดำรงรักษาสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยถ้าทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกไม่มีผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเข้าเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินนั้น โดยจะทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และจะเป็นผู้เช่าจนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่าหรือจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามราคาตลาด และในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกหากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แต่มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราเช่าตามราคาตลาด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์ฯ จนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ แล้วแต่กรณี

16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้า ไม่รวมส่วนลดทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรีดีของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อกองทรัสต์ฯมีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> - ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า - ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย - รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ - จ่ายค่าชดเชยการดำรงรักษาสัดส่วนการเช่า
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> - รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน

ในระหว่างงวดปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	นโยบาย การกำหนดราคา
บริษัท อมตะซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด			
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	53,271	33,014	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	4,750,000	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3,628	1,276	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	11,771	6,378	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15,076	8,175	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	1,007	958	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	19,178	10,410	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2559	2558
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	2,507	2,514
บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,946	1,957
บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด		
ลูกหนี้อื่น	-	192
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	70,435	175,777
ดอกเบี้ยค้างรับ	28	33
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,223	1,179
เงินกู้ยืมระยะยาว	480,000	480,000

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์ฯและธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือ		ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่				ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2558		เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาว	480,000	-	-	-	480,000

18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารมีจำนวนเงินรวม 150 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.09 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558: เป็นจำนวนรวม 4,793 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรา ร้อยละ 131.55 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่า อสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์ เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไร จากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงาน และเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ใน หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

21. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,725	4,725
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	151	-	151

(หน่วย: ล้านบาท)

	2558			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,789	4,789

ในระหว่างงวด/ปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ

22. เครื่องมือทางการเงิน

22.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้ เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่า และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับ เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนใน หลักทรัพย์ และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจาก อัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ย ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

23. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงาน อย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560



บริษัท อมตะ ซัมมิต รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

AMATA SUMMIT
REIT MANAGEMENT CO., LTD.

2126 Kromadit Building New Petchburi Road, Bangkok,
Huay Kwang, Bangkok, 10310 Thailand

Tel : +66 2 792 0000

Fax : +66 2 318 1096