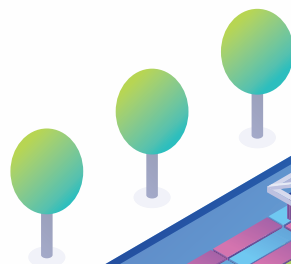
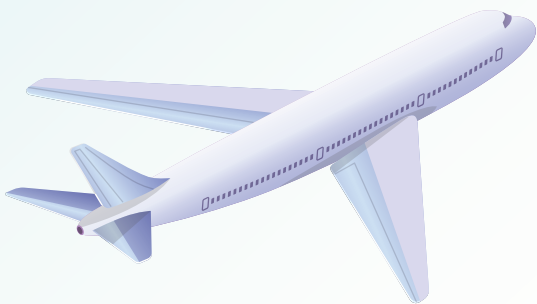


**AMATAR**

รายงานประจำปี 2564

# ANNUAL REPORT | 2021

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



## สารบัญ

	หน้า
■ สารจากผู้จัดการกองทรัสต์ .....	1
■ สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ .....	2
■ ข้อมูลสำคัญทางการเงิน .....	9
■ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานและข้อมูลการวิเคราะห์ ..... และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	10
■ ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ .....	21
■ ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ .....	22
■ นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ .....	27
■ ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จาก ..... อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	68
■ ปัจจัยความเสี่ยง .....	74
■ ข้อพิพาททางกฎหมาย .....	84
■ ข้อมูลสำคัญอื่น .....	84
■ โครงสร้างการจัดการ .....	85
■ การกำกับดูแลกองทรัสต์ .....	119
■ ความรับผิดชอบต่อสังคม .....	144
■ การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง .....	149
■ การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ .....	152
■ ความเห็นทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ .....	158
■ ภาคผนวก	
o รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต .....	159
o งบการเงิน .....	164
o คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ .....	190



## สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท

ปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ โควิด-19 และการกลายพันธุ์เป็นสายพันธุ์ใหม่ที่เกิดขึ้นนั้น ยังคงส่งผลกระทบต่อเป็นวงกว้าง และสร้างความท้าทายต่อเศรษฐกิจไทย และเศรษฐกิจโลก ตลอด 2 ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการจำนวนมาก ประสบปัญหาการหยุดชะงักของธุรกิจ สภาพคล่อง และความไม่แน่นอน ของสถานการณ์และเพื่อให้กองทรัสต์สามารถผ่านพ้นสถานการณ์อัน ยากลำบากนี้ไปด้วยกันพร้อมกับผู้เช่า บริษัทฯ พยายามอย่างยิ่งที่จะ สนับสนุนการฟื้นตัวของผู้เช่า โดยใช้นโยบายผ่อนปรนและคำนึงถึง ประโยชน์อันดีของทุกภาคส่วน

สำหรับปี 2565 นี้ ธุรกิจของกองทรัสต์เริ่มส่งสัญญาณแนวโน้มไปในทางที่ดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ในประเทศ และเศรษฐกิจโลก และจากการที่ภาครัฐมีการผ่อนคลายมาตรการเพื่อเปิดรับการเดินทางเข้าประเทศ ทั้งนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยว ผ่านมาตรการ Test and Go และยอดการฉีดวัคซีนที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ด้วยการระบาดของ โควิด-19 อยู่กับสังคมโลกมายาวนาน ทำให้ผู้ผลิตหลายรายปรับตัวเข้ากับสถานการณ์ได้ดีขึ้น บางผู้ประกอบการได้ ตัดตั้งระบบหรือเทคโนโลยีที่จะช่วยให้สามารถปรับตัวได้รวดเร็วขึ้น บ้างก็ย้ายฐานการผลิตเพื่อเข้าใกล้ผู้บริโภคและ ชัพพลายเออร์มากขึ้นเพื่อป้องกันธุรกิจชะงัก นอกจากนี้การทำความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (RCEP) และความคืบหน้าของโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของ EEC จะยิ่งช่วยดึงดูดนักลงทุนเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลดีต่อธุรกิจโรงงานให้เช่าของกองทรัสต์ ซึ่งมีโรงงานปล่อยเช่าอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำ

ท้ายนี้ กระผมในฐานะตัวแทนของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ ทุกท่านเป็นอย่างยิ่งที่ยังคงมอบความไว้วางใจ เชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ กระผมยังคงขอยืนยัน ว่าบริษัทฯ จะทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และร่วมมือกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นพัฒนาและบริหารจัดการทรัสต์สินของกองทรัสต์ ในการสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอให้แก่ท่านผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารและ กำกับดูแลโดยยึดหลักธรรมาภิบาล มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อให้กองทรัสต์เติบโตอย่างยั่งยืนและ สร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ท่านผู้ถือหุ้นกองทรัสต์และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

(นายอภิรักษ์ ณ ระนอง)

ประธานกรรมการ

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	AMATA SUMMIT GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AMATAR
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	16 มิถุนายน 2558
ชื่อทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ซิมมิก รีลีสต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

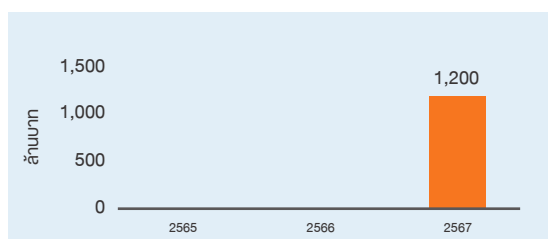
Market Cap	3,149.43 ล้านบาท	ทุนจดทะเบียน	3,421.43 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,556.41 ล้านบาท	จำนวนหน่วย	357,890,000
Par ต่อหน่วย	9.56 บาท	ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	8.80 บาท/หน่วย
NAV ต่อหน่วย	9.9371 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	16 มิถุนายน 2558
P/NAV	0.870 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (เฉพาะส่วนสิทธิการเช่า)	23 ปี 206 วัน

### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

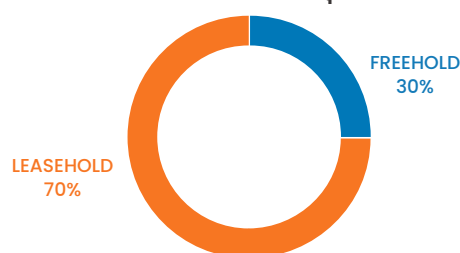
(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	4,888.64	กำไร / (ขาดทุนสะสม)	134.98
หนี้สินรวม	1,332.23	สัดส่วนการกู้ยืม	25%
ส่วนทุน	3,556.41		

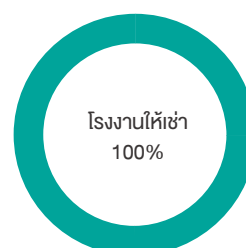
### รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



### สัดส่วนการลงทุน

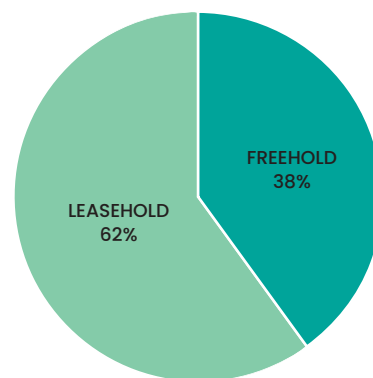


### ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)





ทรัพย์สินที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคาร 25 โรงงาน	1,725.40	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
สิทธิการเช่า 30 ปี อาคาร 63 โรงงาน	2,839.30	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



ผู้ถือหน่วยสามารถ download รายงานประเมินฉบับเต็มได้จาก [www.amatareit.com](http://www.amatareit.com)



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		จำนวนหน่วย	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท อมตะ ซิมมิก เรดดิเบิล จำกัด	60,890,000	17.01
2.	AIA Company Limited -EQDP-D Fund 1	38,683,600	10.81
3.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด	29,587,400	8.27
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
		Foreign Limit	49.00%
		Current Foreign Holding	11.11%

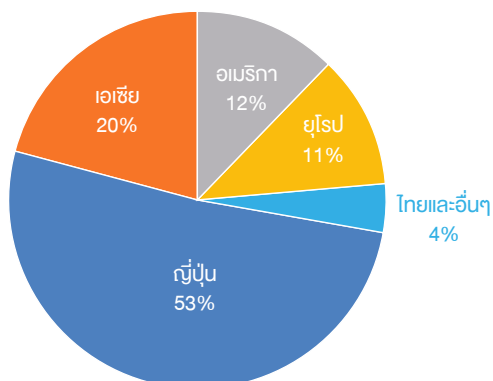
หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

## นโยบายการจ่ายปันผล

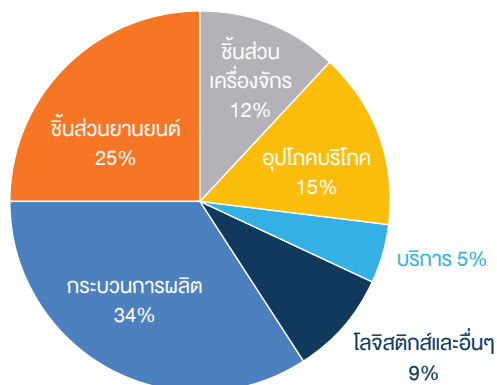
นโยบายการจ่ายปันผล		2560	2561	2562	2563	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
คำนวณจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.6473	0.5976	0.7443	0.5150	0.4750	3.8133
ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	0.0977	0.0474	0.0007	-	-	0.3967
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1700	-	0.1100	-	0.1600	0.4400

## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

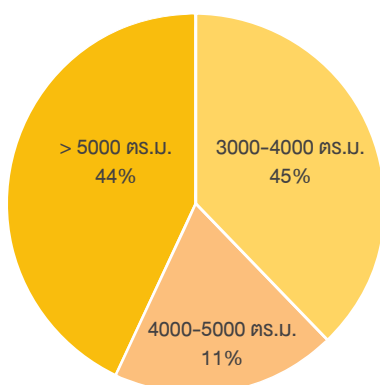
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



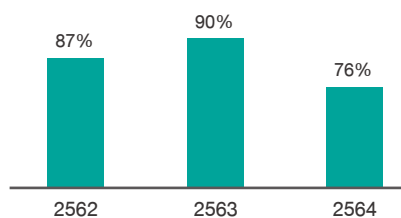
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



สัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก

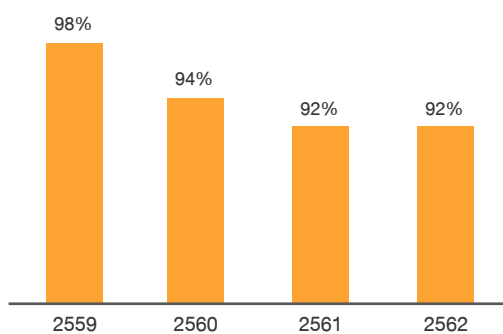


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

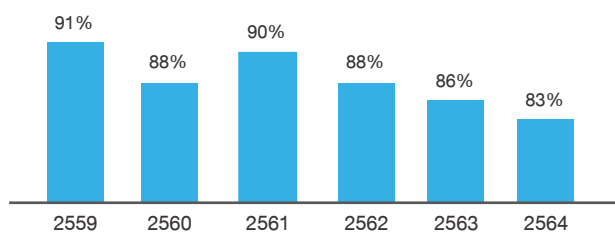


## ผลการดำเนินงาน

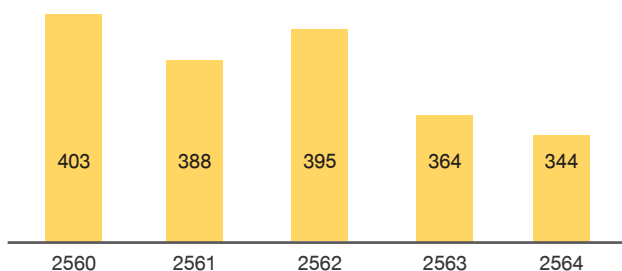
อัตราเช่าเฉลี่ย (รวมประกันรายได้)



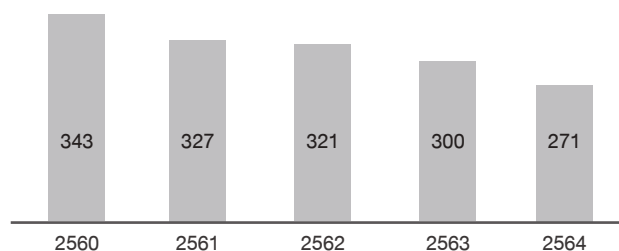
อัตราเช่าเฉลี่ย (ไม่รวมประกันรายได้)



รายได้รวม (ล้านบาท)



EBITDA (ล้านบาท)



## ➤ ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2562	2563	2564	Q4-2564
รายได้ (ล้านบาท)	381	360	340	83
รายได้อื่น (ล้านบาท)	13	4	4	-
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและ ตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	321	300	271	3
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	310	205	186	(3)
อัตรากำไรต่อหน่วย (บาท)	0.865	0.571	0.520	(0.008)
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.745	0.515	0.475	-
ส่วนลดทุน (บาท)	0.110	-	0.160	-
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.24	0.24	0.25	0.25
ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.50	2.42	2.25	2.27
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	311	249	212	212
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(302)	(274)	(254)	(254)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	9	(25)	(43)	(43)
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	3,638.02	3,597.39	3,556.41	3,556.41
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1651	10.0516	9.9371	9.9371
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.12	1.01	0.89	0.89
ประโยชน์ตอบแทนต่อมูลค่าที่ตราไว้ (ร้อยละ)	7.66	5.30	4.97	-
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	4,080	3,650	3,149	3,149
ราคาปิด (บาท) ณ สิ้นปีบัญชี	11.40	10.20	8.80	8.80

## ➤ การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 244.35 ล้านบาท ลดลง 26.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.69 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเท่ากับ 58.53 ล้านบาท ลดลง 8.16 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.24 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งกองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 186.28 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 18.25 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 8.93 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

### ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,888.64 ล้านบาท ลดลง 46.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.94 จากปีก่อน เกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าลดลง จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้

หนี้สินรวมเท่ากับ 1,332.23 ล้านบาท ลดลง 5.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.40 จากปีก่อน เกิดจากเงินรับล่วงหน้าจากเงินมัดจำการเช่าโรงงานและค่าซ่อมแซมค้างจ่ายลดลง

สินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,556.41 ล้านบาท ลดลง 40.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.14 จากปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

### สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
อัตราดอกเบี้ย	ดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนประเภทนิติบุคคลบวกร้อยละ 2.00 ต่อปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้(ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร 2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม

## ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ NAV อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	8.29%
ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	7.97%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุน จดทะเบียนของกองทรัสต์	0.71%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกิน 1 % ของ NAV	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่เสนอขาย	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี	11.65%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	9.05%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	0.85%
ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	14.49%

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้ เป็นต้น

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (ต่อ)

### 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังได้ เช่น ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เป็นต้น

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ เช่น ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น

### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม เป็นต้น

## ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แอเมจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	2126 อาคารกรมดินฐู ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02-792-0089
URL	<a href="http://www.amatareit.com">www.amatareit.com</a>
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	<a href="http://www.kasikornasset.com">www.kasikornasset.com</a>





## ➤ ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2564	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2563	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2562	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

## ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

### 1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 302,070,300 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 245,000,000 บาท)	303,215,233	6.20	245,305,340	4.97
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	4,564,700,000	93.37	4,624,000,000	93.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,865,179	0.20	52,573,410	1.07
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	444	-	124,533	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	8,671,207	0.18	12,233,718	0.25
ลูกหนี้อื่น	1,342,644	0.03	140,620	-
สินทรัพย์อื่น	842,703	0.02	568,188	0.01
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,888,637,410</b>	<b>100.00</b>	<b>4,934,945,809</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,345,622	0.21	12,658,475	0.26
เงินมัดจำค่าเช่า	121,142,304	2.47	124,157,670	2.51
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	737,400	0.02	737,400	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.55	1,200,000,000	24.32
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,332,225,326</b>	<b>27.25</b>	<b>1,337,553,545</b>	<b>27.10</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.56 บาท (31 ธันวาคม 2563 : มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท)	3,421,428,400	69.99	3,478,690,800	70.49
กำไรสะสม	134,983,684	2.76	118,701,464	2.41
<b>รวมสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,556,412,084</b>	<b>72.75</b>	<b>3,597,392,264</b>	<b>72.90</b>
<b>รวมหนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,888,637,410</b>	<b>100.00</b>	<b>4,934,945,809</b>	<b>100.00</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9371		10.0516	

## 2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>				
รายได้ค่าเช่า	340,496,751	98.91	360,235,894	99.03
รายได้ดอกเบี้ย	238,989	0.07	933,775	0.26
รายได้อื่น	3,517,907	1.02	2,585,568	0.71
<b>รวมรายได้</b>	<b>344,253,647</b>	<b>100.00</b>	<b>363,755,237</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15,437,879	4.48	16,219,051	4.46
ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,842,918	4.31	14,994,421	4.12
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,315,556	0.38	1,278,491	0.35
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,710,491	6.31	18,616,189	5.12
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,211,635	0.35	1,275,803	0.35
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	-	-	3,079,751	0.85
ค่าใช้จ่ายอื่น	18,388,506	5.34	8,690,646	2.39
ต้นทุนทางการเงิน	27,000,000	7.84	29,026,849	7.98
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>99,906,985</b>	<b>29.01</b>	<b>93,181,201</b>	<b>25.62</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>244,346,662</b>	<b>70.99</b>	<b>270,574,036</b>	<b>74.38</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>				
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	462,005	0.13	652,489	0.18
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(58,531,641)	(17.00)	(66,694,660)	(18.34)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(58,069,636)</b>	<b>(16.87)</b>	<b>(66,042,171)</b>	<b>(18.16)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>186,277,026</b>	<b>54.12</b>	<b>204,531,865</b>	<b>56.22</b>

### 3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	2563
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	211,548,976	249,311,426
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(254,257,207)	(274,214,332)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(42,708,231)	(24,902,906)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	52,573,410	77,476,316
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	9,865,179	52,573,410



## ➤ สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

### รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิก” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงาน จำนวน 88 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

อสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	มูลค่าทรัพย์สินที่ ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564*	มูลค่าที่กองที่ กองทรัสต์เข้า ลงทุน(รวมค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้อง)
1. กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 25 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี	61-2-85 ไร่	48,408.00	1,725.40 ล้านบาท	1,619.38 ล้านบาท
2. สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) จำนวน 60 อาคาร		153-3-49 ไร่	105,516.02	2,686.60 ล้านบาท	2,992.61 ล้านบาท
3. สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) จำนวน 3 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง	8-3-48.1 ไร่	6,662.50	152.70 ล้านบาท	180.97 ล้านบาท
รวม		224-1-82.1 ไร่	160,586.52	4,564.70 ล้านบาท	4,792.96 ล้านบาท

\*ประเมินโดยบริษัท โนนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## เหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

16 มิถุนายน 2558	ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
25 มิถุนายน 2558	ทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ “อมตะนคร”) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 88 อาคารโรงงาน
30 มิถุนายน 2558	หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
17 กุมภาพันธ์ 2560	กองทรัสต์ได้ประกาศผลมูลค่าของหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.17 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60.8 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยกองทรัสต์ได้จ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วคงเหลือ 3,518,058,700 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้คงเหลือ 9.83 บาทต่อหน่วยทรัสต์
31 สิงหาคม 2561	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์ เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม
14 กุมภาพันธ์ 2562	กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.11 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.72 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
28 กุมภาพันธ์ 2562	กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท รวมวงเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นจำนวน 1,260 ล้านบาท
15 กุมภาพันธ์ 2564	กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 3 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.16 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 57.26 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,421.43 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.56 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2564 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
11 กุมภาพันธ์ 2565	กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 4 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.155 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 55.47 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,365.96 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.405 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2565 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

(Management Discussion and Analysis: MD&A)

### 1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

#### 1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 1. รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

รายได้จากการลงทุน	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	340,496,751	360,235,894	(5.48)
รายได้ดอกเบี้ย	238,989	933,775	(74.41)
รายได้อื่น	3,517,907	2,585,568	36.06
รวมรายได้จากการลงทุน	344,253,647	363,755,237	(5.36)

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 344.25 ล้านบาท ลดลง 19.50 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.36 จากปี 2563 โดยปัจจัยหลักเกิดจาก

- รายได้ค่าเช่าที่ลดลง 19.74 ล้านบาท จากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ที่ส่งผลให้มีอาคารว่างเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่ไม่ต่อสัญญา และมีผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด โดยกองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 83 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 86
- รายได้ดอกเบี้ยที่ลดลง 0.69 ล้านบาท เนื่องจากทางกองทรัสต์เปลี่ยนจากการลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นการลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งได้ผลตอบแทนที่สูงกว่า
- รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น 0.93 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการรับเงินประกันการเช่ากรณีที่ผู้เช่าคืนอาคารเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

## 2. ค่าใช้จ่ายของกองกริสต์

(หน่วย: บาท)

ค่าใช้จ่าย	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสต์	15,437,879	16,219,051	(4.82)
ค่าธรรมเนียมกริสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,842,918	14,994,421	(1.01)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,315,556	1,278,491	2.90
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,710,491	18,616,189	16.62
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,211,635	1,275,803	(5.03)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	-	3,079,751	(100.00)
ค่าใช้จ่ายอื่น	18,388,506	8,690,646	111.59
ต้นทุนทางการเงิน	27,000,000	29,026,849	(6.98)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>99,906,985</b>	<b>93,181,201</b>	<b>7.22</b>

ค่าใช้จ่ายของกองกริสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองกริสต์และทรัพย์สินของกองกริสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองกริสต์ ในปี 2564 กองกริสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 99.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 6.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.22 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานของกองกริสต์ที่เพิ่มขึ้น 9.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 111.59 ซึ่งในปี 2564 ทางฝ่ายจัดการมีการซ่อมแซมอาคารส่งมอบให้ผู้เช่ารายใหม่ และรายการซ่อมแซมของปีก่อนที่ชะลอไว้เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ส่งผลให้มากทยอยซ่อมแซมในปี
- ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีเท่ากับ 3.08 ล้านบาท ปรับลดลง 3.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2563 เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองกริสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งครบกำหนดในไตรมาส 2 ปี 2563
- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ปรับเพิ่มขึ้น 3.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.62 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2563 ซึ่งการปรับขึ้นของค่าธรรมเนียมนี้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวมจากการลงทุน	344,253,647	363,755,237	(5.36)
ค่าใช้จ่ายรวม	99,906,985	93,181,201	7.22
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	244,346,662	270,574,036	(9.69)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	462,005	652,489	(29.19)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(58,531,641)	(66,694,660)	12.24
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	186,277,026	204,531,865	(8.93)

ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 244.35 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 26.23 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9.69 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 186.28 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 18.25 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 8.93

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 58.53 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

### 1.2. ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 1. สินทรัพย์

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	303,215,233	245,305,340	23.61
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,564,700,000	4,624,000,000	(1.28)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,865,179	52,573,410	(81.24)
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ ดอกเบี้ยค้ำรับและลูกหนี้อื่น	10,014,295	12,498,871	(19.88)
สินทรัพย์อื่น	842,703	568,188	48.31
รวมสินทรัพย์	4,888,637,410	4,934,945,809	(0.94)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,888.64 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 46.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.94 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 303.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 57.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.61 เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,564.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 59.30 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.28 เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ ดอกเบี้ยค้ำรับและลูกหนี้อื่น จำนวน 10.01 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.88 จากการรับรู้รายการตามมาตรฐานการบัญชี เนื่องจากกองทรัสต์มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าโดยการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าบางราย ซึ่งกองทรัสต์มียอดค้ำชำระจากผู้เช่าจริงเพียง 0.50 ล้านบาท จากรายได้ค้ำรับบันทึกตามวิธีเส้นตรง 8.16 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นจากเงินมัดจำ 1.34 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้น ลดลงจำนวน 3.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.00 เนื่องจากกองทรัสต์ได้ทยอยตัดจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนนี้ครบแล้วในไตรมาส 2 ปี 2563

## 2. หนี้สิน

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,345,622	12,658,475	(18.27)
เงินมัดจำค่าเช่า	121,142,304	124,157,670	(2.43)
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	737,400	737,400	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	1,200,000,000	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,332,225,326</b>	<b>1,337,553,545</b>	<b>(0.40)</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,332.23 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.40 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2563 โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.07 ของหนี้สินรวม
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 10.35 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 18.27 เนื่องจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลงจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 121.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.43 เนื่องจากคืนเงินมัดจำค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่อยู่จนครบกำหนดสัญญา

### 3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.56 บาท (31 ธันวาคม 2563 : มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท)	3,421,428,400	3,478,690,800	(1.65)
กำไรสะสม	134,983,684	118,701,464	13.72
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,556,412,084</b>	<b>3,597,392,264</b>	<b>(1.14)</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,556.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.98 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.14 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล ณ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 3,421.43 ล้านบาท, มีกำไรสะสมจำนวน 134.98 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 9.9371 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 10.0516 บาท)

## 2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และการกลายพันธุ์เป็นสายพันธุ์ใหม่ที่เกิดขึ้นนั้นยังคงยืดเยื้อและส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก แต่อย่างไรก็ดี พบว่าการระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron จะสร้างแรงกดดันต่อระบบสาธารณสุขในวงจำกัด แม้จำนวนผู้ติดเชื้อรายวันจะสูงแต่พบว่า 90% ของผู้ติดเชื้อมีความรุนแรงของอาการในระดับน้อยหรือไม่แสดงอาการเลย ขณะที่ผู้ป่วยรุนแรงมีจำนวนลดลง ทำให้รัฐไม่ได้ออกมาตรการควบคุมเข้มงวดเท่าช่วงก่อนหน้านี้ที่ผ่านมา ทำให้ความเสี่ยงจากการระบาดของเชื้อโควิด-19 เศรษฐกิจโดยรวมจึงลดลงกว่าปีที่ผ่านมา<sup>1</sup>

สำหรับเศรษฐกิจโลกในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวในอัตราชะลอจาก 5.9% ในปี 2021 เหลือ 4.4% ในปี 2022<sup>2</sup> อันเนื่องมาจากปัจจัยลบทั้งการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตลอดจนการลดลงของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอลงในหลายประเทศ ที่ก่อนหน้านี้ได้ออกมาตรการมาเพื่อช่วยบรรเทาและฟื้นฟูเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องทั้งระยะสั้นและระยะยาว หลายๆประเทศเคยได้อัดฉีดเงินหลายล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ (trillions of dollars) ลงสู่ภาคประชาชนและธุรกิจเอกชนเพื่อบรรเทาและกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศอย่างต่อเนื่อง และการปรับทิศทาง การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดมากขึ้นของธนาคารกลางประเทศหลักท่ามกลางแรงกดดันเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง<sup>3</sup>

ทั้งนี้ จากบทวิเคราะห์และประมาณการเศรษฐกิจไทยคาดการณ์ว่า จะมีการขยายตัวร้อยละ 0.9 ในปี 2021 และคาดว่าจะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.4 และร้อยละ 4.7 ในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ จากการส่งออกสินค้าที่ปรับสูงขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นจากการผ่อนคลายข้อจำกัดด้านการเดินทางที่เร็วกว่าคาด<sup>4</sup>

สำหรับผู้เช่าของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทำให้ในช่วงที่ผ่านมา กองทรัสต์ยังคงจำเป็นต้องออกมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ เพื่อเป็นการบรรเทาและช่วยเหลือให้ผู้เช่าผ่านพ้นวิกฤติเศรษฐกิจครั้งนี้ไปด้วยกัน อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบและต้องการความช่วยเหลือนั้นไม่มากเท่าในปีก่อน สอดคล้องกับเศรษฐกิจไทยที่ผ่อนคลายลงในช่วงไตรมาส 4 ของปี

สำหรับปี 2565 นี้ ธุรกิจกองทรัสต์มีแนวโน้มเป็นไปในทางที่ดีขึ้น โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก และปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวในวอร์คก่อน แต่อย่างไรก็ตามยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ คือ 1.ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัส 2.แรงกดดันด้านเงินเฟ้อจากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของประเทศ เศรษฐกิจหลักอย่างรวดเร็วและมากกว่าที่คาด 3. ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนมากกว่าที่คาดการณ์ที่จะกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ของประเทศต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ปัญหาระหว่างรัสเซียและยูเครนและชาติพันธมิตร ที่จะส่งผลกระทบต่อความผันผวนของราคาพลังงานซึ่งจัดเป็นต้นทุนสำคัญหนึ่งของสินค้า

สุดท้ายนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดเพื่อที่จะสามารถจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ได้ และจะพยายามอย่างเต็มที่ที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันให้อยู่กับกองทรัสต์ในขณะเดียวกันก็จะเตรียมพร้อมโรงงานที่ว่างอยู่ของทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะต้อนรับนักลงทุนที่เข้ามาเยี่ยมชม และเร่งทำการตลาดเพื่อดึงดูดนักลงทุนใหม่ๆ

**หมายเหตุ** การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

#### เอกสารอ้างอิง

1. <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/2022/Pages/n0765.aspx>
2. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/01/25/world-economic-outlook-update-january-2022>
3. <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/weekly-220118>
4. <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/2021/Pages/n9364.aspx>



## ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (‘ทรัสต์’ หรือ ‘รีดส์’)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (‘Trust’ or ‘REIT’)
ชื่อย่อ	AMATAR
ทุนจดทะเบียน	3,421,428,400 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,421,428,400 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.56 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท อมตะ ซัมมิต รีดส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ตั้ง : 2126 อาคารกรมดุสิต ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: 02 792 0089
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	บริษัท อมตะ ซัมมิต เรดดี บิลด์ จำกัด ที่ตั้ง : 700 หมู่ 1 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000 โทรศัพท์: 038 939 007 โทรสาร: 038 939 001
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ที่ตั้ง : 400/22 อาคารธนาคารกลสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 673 3999 โทรสาร: 02 673 7809
ผู้สอบบัญชี	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ที่ตั้ง : 193/136-137 อาคารเลคซันดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์: 02 264 9090 โทรสาร: 02 264 0789

## ข้อมูลหน่วยทริสต์และผู้ถือหน่วยทริสต์

### 1. ข้อมูลหน่วยทริสต์

จำนวนเงินลงทุนในโครงการเสนอขายครั้งแรก	3,578,900,000 บาท
เงินทุนชำระแล้ว	3,421,428,400 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.56 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	357,890,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทริสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทริสต์
ราคาของหน่วยที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาทต่อหน่วย

### 2. ข้อมูลราคาหน่วยทริสต์

ราคาปิด	8.80 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	8.80 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	8.75 บาทต่อหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	3,597,392,264 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	3,556,412,084 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	9.9371 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด	3,149,432,000 บาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2564	10.30 บาทต่อหน่วย

ข้อมูลอ้างอิง ณ วันที่ทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

### 3. การลดทุนชำระแล้ว

กองทริสต์มีการลดทุนชำระแล้วครั้งที่ 1 ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทริสต์ เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 โดยเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยลดมูลค่าหน่วยทริสต์ในราคา 0.17 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงิน 60.84 ล้านบาท โดยเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทริสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทริสต์ เพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินลดทุนชำระแล้ว ในวันที่ 10 มีนาคม 2560 โดยกองทริสต์ได้เฉลี่ยเงินคืนให้ผู้ถือหน่วยทริสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.11 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.72 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 5 มีนาคม 2562 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 3 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.16 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 57.26 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,421.43 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.56 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2564 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2564 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 4 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.155 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 55.47 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,365.96 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.405 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2565 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2565 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

การลดทุนชำระแล้ว	ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ (บาท: หน่วย)	จำนวนเงิน (บาท)	วันจ่ายเงินลดทุน
ครั้งที่ 1	0.170	60,841,300	28 มีนาคม 2560
ครั้งที่ 2	0.110	39,367,900	28 มีนาคม 2562
ครั้งที่ 3	0.160	57,262,400	22 มีนาคม 2564
ครั้งที่ 4	0.155	55,472,950	21 มีนาคม 2565
รวมทั้งสิ้น	0.595	212,944,550	

#### 4. โครงสร้างผู้ถือหุ้นบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย (หน่วย)	% ผู้ถือหุ้น
1	บริษัท อมตะ ซิมมิก เรดดีบีเอส จำกัด	60,890,000	17.01
2	AIA COMPANY LIMITED-EQDP-D FUND 1	38,683,600	10.81
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,587,400	8.27
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
6	บริษัท กิ๊พประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,900,000	5.00
7	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,668,000	4.94
8	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	16,304,400	4.56
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,000,000	3.63
10	ธนาคารออมสิน	8,201,100	2.29

ที่มา: บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก

#### 5. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์

##### 5.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
  - (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  - (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายปี
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายปีในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายปีและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นรายปีที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายปีภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (3.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายปีเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นรายปีที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- (3.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสสุดท้ายก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายปีที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- เงื่อนไขเพิ่มเติม
- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะทำให้เกิดมีการจ่ายในงวดถัดไป
- สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เว้นแต่กรณีที่น่ากังวล ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (4) ผู้ถือหุ้นรายปีที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นรายปีที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายปีของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายปีเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นรายปีของผู้ถือหุ้นรายปีแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นรายปีของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นรายปีเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายปีไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

## 5.2 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วย
1	16 มิถุนายน 2558 – 30 กันยายน 2558	0.220	08 ธันวาคม 2558
2	1 ตุลาคม 2558 – 31 ธันวาคม 2558	0.200	21 มีนาคม 2559
3	1 มกราคม 2559 – 31 มีนาคม 2559	0.205	10 มิถุนายน 2559
4	1 เมษายน 2559 – 30 มิถุนายน 2559	0.210	9 กันยายน 2559
5	1 กรกฎาคม 2559 – 30 กันยายน 2559	0.200	9 ธันวาคม 2559
6	1 ตุลาคม 2559 – 31 ธันวาคม 2559	0.050	28 มีนาคม 2560
7	1 มกราคม 2560 – 31 มีนาคม 2560	0.200	9 มิถุนายน 2560
8	1 เมษายน 2560 – 30 มิถุนายน 2560	0.190	8 กันยายน 2560
9	1 กรกฎาคม 2560 – 30 กันยายน 2560	0.195	8 ธันวาคม 2560
10	1 ตุลาคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560	0.160	23 มีนาคม 2561
11	1 มกราคม 2561 – 31 มีนาคม 2561	0.190	8 มิถุนายน 2561
12	1 เมษายน 2561 – 30 มิถุนายน 2561	0.190	7 กันยายน 2561
13	1 กรกฎาคม 2561 – 30 กันยายน 2561	0.190	11 ธันวาคม 2561
14	1 ตุลาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561	0.075	28 มีนาคม 2562
15	1 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	0.200	10 มิถุนายน 2562
16	1 เมษายน 2562 – 30 มิถุนายน 2562	0.190	9 กันยายน 2562
17	1 กรกฎาคม 2562 – 30 กันยายน 2562	0.185	13 ธันวาคม 2562
18	1 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562	0.170	20 มีนาคม 2563
19	1 มกราคม 2563 – 31 มีนาคม 2563	0.175	12 มิถุนายน 2563
20	1 เมษายน 2563 – 30 มิถุนายน 2563	0.170	11 กันยายน 2563
21	1 กรกฎาคม 2563 – 30 กันยายน 2563	0.170	18 ธันวาคม 2563
22	1 ตุลาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	-	-
23	1 มกราคม 2564 – 31 มีนาคม 2564	0.160	15 มิถุนายน 2564
24	1 เมษายน 2564 – 30 มิถุนายน 2564	0.160	14 กันยายน 2564
25	1 กรกฎาคม 2564 – 30 กันยายน 2564	0.155	14 ธันวาคม 2564
26	1 ตุลาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนบาทต่อหน่วย		4.210	



## นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,578,900,000 บาท

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจในตลาดทุน ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (คณะกรรมการ ก.ล.ต.) โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR” และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558

อนึ่ง บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีสไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

### นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### 1. การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า โดยในการลงทุนในทรัพย์สินประเภทดังกล่าวเพิ่มเติม นั้น กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิท และ/หรือนิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทย และปรากฏว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของปีใด โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีลักษณะครบทุกลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและมีผลการดำเนินการอยู่ในเกณฑ์ดี (อัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไม่น้อยกว่า ร้อยละแปดสิบห้า (85))
- มีจำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate, “ARR”) ณ ขณะนั้นไม่น้อยกว่า (1) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ ขณะนั้น และ (2) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลังของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง หรือระยะเวลาเท่าที่ปรากฏผลงานที่ผ่านมา (Track Record) ในกรณีที่ระยะเวลาไม่ครบ 5 ปี
- เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Leasable Area) ไม่น้อยกว่า 60,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่ว่าโครงการเดียวหรือหลายโครงการรวมกัน และโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 2,500 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือทรัพย์สินซึ่งอมาต-ะ ชัมมิก และ/หรือนิติบุคคลที่ อมาต-ะ ชัมมิก มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทย และเป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและบุคคลดังกล่าวประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าในลักษณะที่ไม่ใช่การเช่าโดยทั่วไปของบุคคลนั้น

โดย คำว่า **“มีอำนาจควบคุม”** นี้ให้หมายความถึง (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่งไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือไม่ว่าเพราะเหตุอื่นใด และ (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการตั้งแต่หนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุน (Right to Invest) และสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ปรากฏในสรุปสัญญาตกลงกระทำการซึ่งอยู่ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 หัวข้อ ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ กจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง
- (5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

## 2. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
- (ก) พันธบัตรรัฐบาล
- (ข) ตั๋วเงินคลัง
- (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ฉ) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้

3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(ค) ทรัสต์ของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้่นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(ง) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์
- (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

### 3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

## 2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ไม่มี -

### 3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

#### แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์

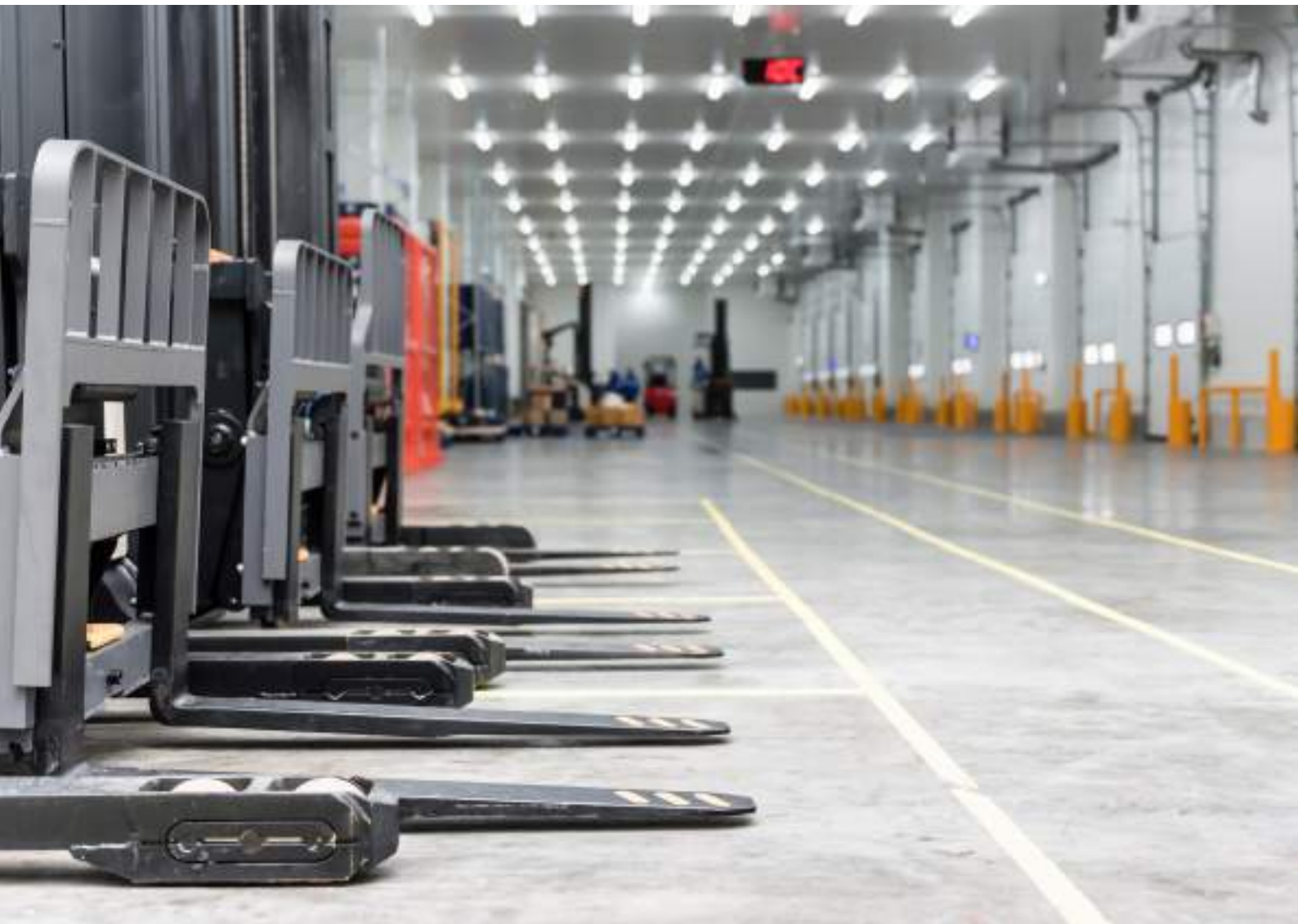


หมายเหตุ: \* ถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยจะถือครองเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีนับจากวันที่สัญญาตกลงระทำการ



กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR”

บริษัท อมตะ ชัมมิก ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิก”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด



## 4. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 4.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิก” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงาน จำนวน 88 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

#### 1. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 25 อาคาร

ลักษณะการลงทุน	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 25 อาคาร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณ กิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะพัว อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	61-2-85 ไร่ (24,685.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	48,408 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับ สถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกัน อัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,619.38 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,725.40 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ร้อยละ)	48.52

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 3,556.41 ล้านบาท

## 2. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 60 อาคาร

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 60 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 23 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณ กิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะหะ อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	153-3-49 ไร่ (61,549.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	105,516.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับ สถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการนิคม อุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกัน อัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,992.61 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,686.60 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ร้อยละ)	75.54

หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 3,556.41 ล้านบาท



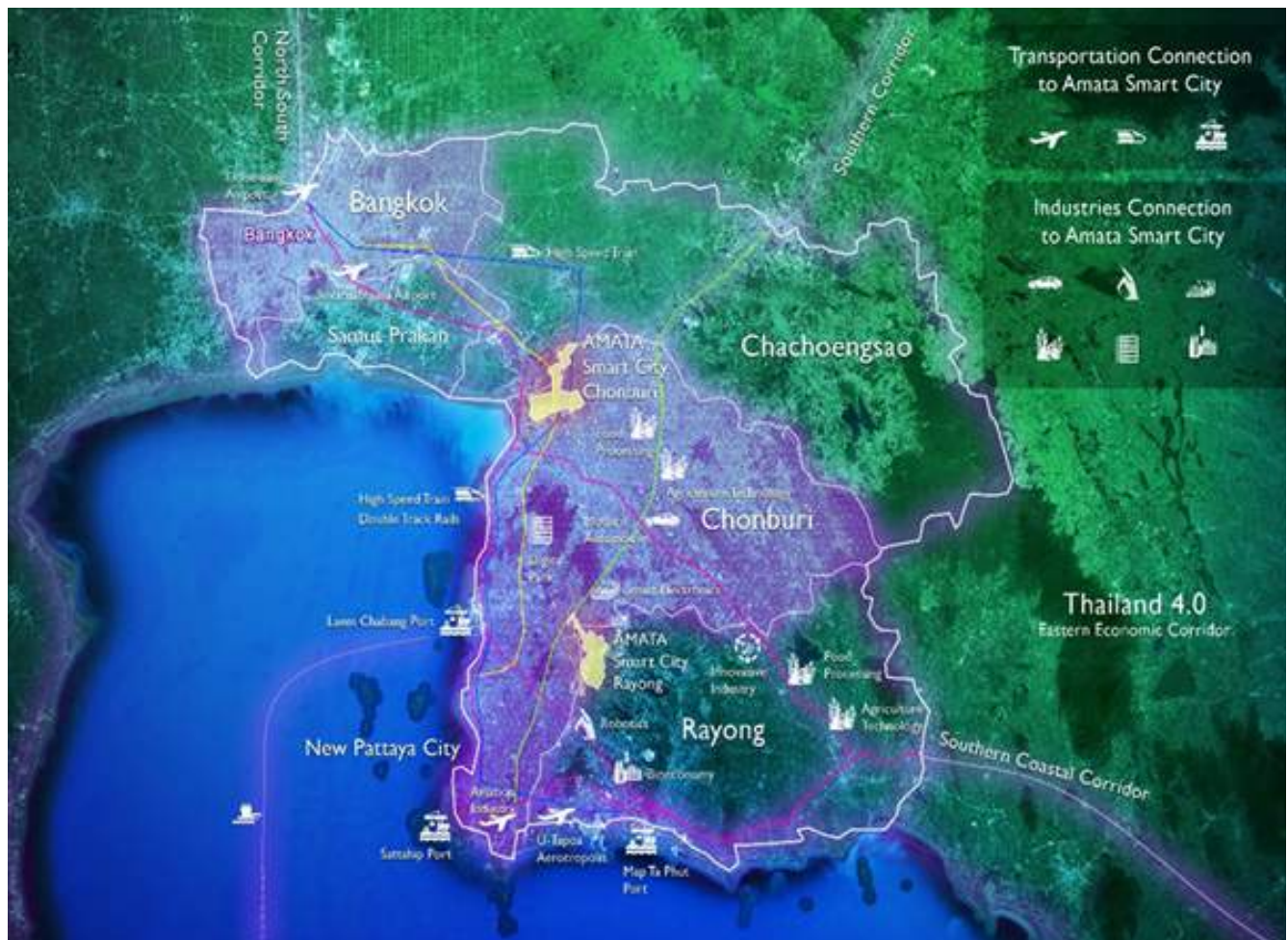
### 3. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 3 อาคาร

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 3 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	การเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 23 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ” แยกจากถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ถ.331) บริเวณหลักกิโลเมตร 39+600 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 11.40 กิโลเมตร ในตำบล มาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
เนื้อที่ดิน	8-3-48.1 ไร่ (3,548.10 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	6,662.50 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรีสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรีสต์เข้าลงทุน	180.97 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	152.70 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรีสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ร้อยละ)	4.29

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรีสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 3,556.41 ล้านบาท



## แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์



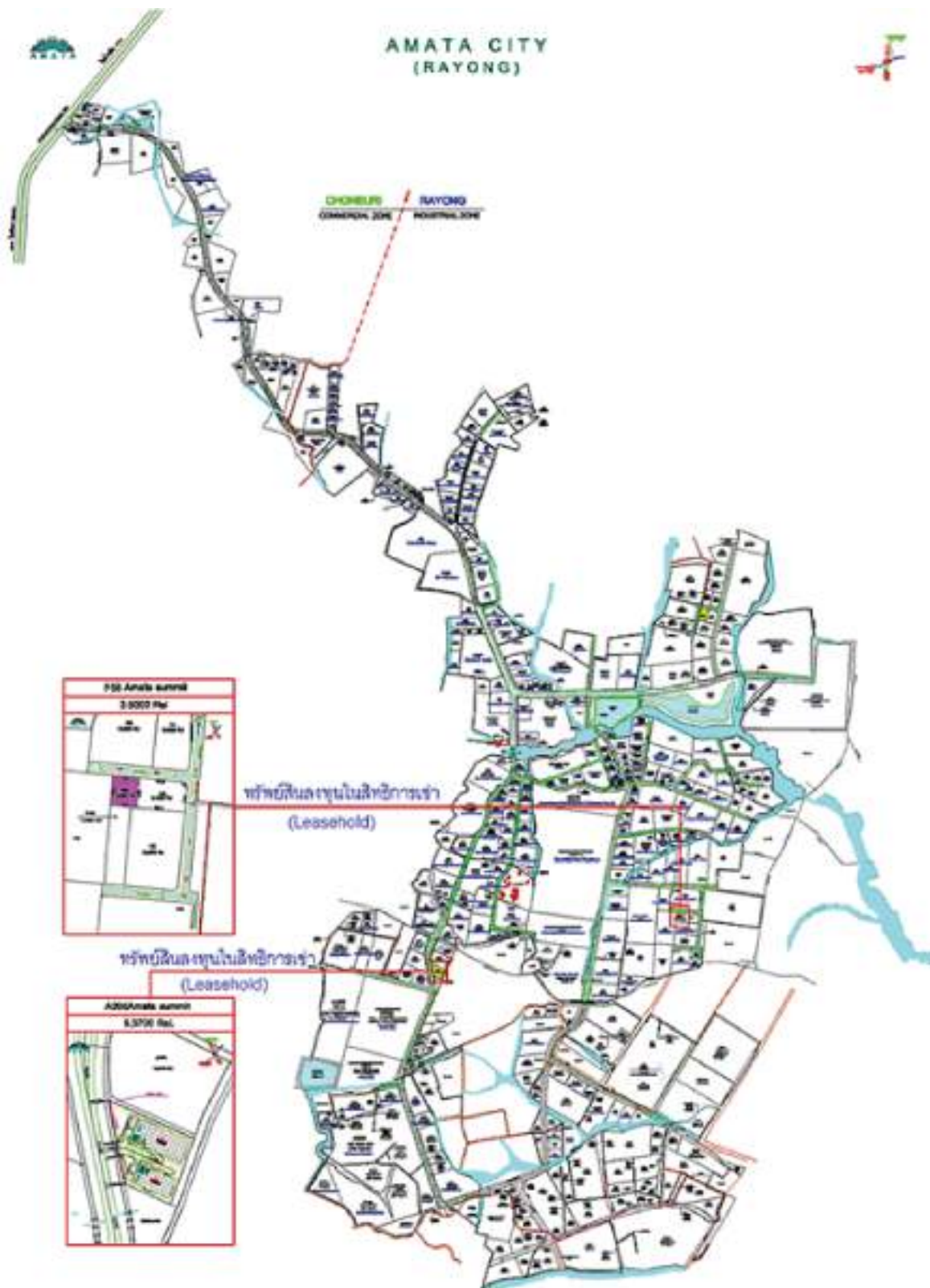
## แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)



- ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)
- ทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)



## แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)



รายละเอียดทรัพยากรที่กองกรรณจำนวน 88 อาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองกรรณได้			รูปแบบการลงทุน ของกองกรรณ	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
1	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG07	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28287 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	43	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	14
2	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG08	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	03	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	14
3	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG09	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	04	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	14
4	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG10	7	3,010	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
5	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG11	7	5,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
							26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	34		
6	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG12	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โหนดที่ต้น เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองทรัสต์นำลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
							ไร่	งาน	ตารางวา		
7	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG13	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
						26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05		
8	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG14	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
						26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02		
9	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG15	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
						26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00		
10	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG16	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
						26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02		
11	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG17	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
						26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00		

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พ.ส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โหนดที่ดิน เลขที่ / กิ่ง	เมื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองกฤษฎีการับรอง			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
12	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG18	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
13	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG19	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
14	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG20	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
15	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG21	7	4,650	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี 26793 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	11
16	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG22	7	1,525	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	11
17	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG23	7	2,005	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26794 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	11

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองรังวัดเจ้าพนักงาน			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
18	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG24	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได จำนวน 1 อาคาร	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	11
19	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG25	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได จำนวน 1 อาคาร	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47		12
20	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG26	7	2,425	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	12
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47		
21	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG27	7	1,300	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	11
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47		
22	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG28	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	11



ลำดับที่	บุคคลสาหรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พ/ส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โหนดที่เดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองกฐิตัวลงาน			รูปแบบการลงาน ของกองกฐิตัวล	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
23	อนตละชิต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG29	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบุรณ์	11
24	อนตละชิต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG30	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบุรณ์	11
25	อนตละชิต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG31	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบุรณ์	11
รวมกฐิตัวลที่ลงานในกรรมสิทธิ์ ถือครองโดยสมบุรณ์ (Freehold)ในนิคมอุตสาหกรรมอมตละชิต์ ชลบุรี								61	2	85		

ลำดับที่	ชนิดอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รหัส	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองทรัสต์นำลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
26	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF01	851.80	2	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	3	39	สิทธิการเช่า	14
							21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					
27	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF02	851.80	2	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					
28	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF03	851.80	2	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	91	สิทธิการเช่า	14
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					
29	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF04	851.80	2	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
							21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	รหัส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เมื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองกฤษฎีศ์เข้ามังกุณ			รูปแบบการลงทุ นของกฤษฎีศ์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
30	อมตะซีดี ซลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า	14
31	อมตะซีดี ซลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
32	อมตะซีดี ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF01	2	1,218	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23826 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	42	สิทธิการเช่า	14
33	อมตะซีดี ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF02	2	1,280.52	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 4 อาคาร	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	13
34	อมตะซีดี ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF03	2	1,280.52		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	13
35	อมตะซีดี ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF04	2	1,515.14		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	1	46	สิทธิการเช่า	13
36	อมตะซีดี ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF05	2	1,588.56		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	13
37	อมตะซีดี ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF06	2	1,702.88	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	3	29	สิทธิการเช่า	13

ลำดับที่	ชนิดอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พ/ส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โหนดที่ต้น เลขที่ / ที่ตั้ง	เมื่อต้นตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองกฤษฎีการัฐบาล			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
38	อเมตซ์ซีที ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF07	2	1,288	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	27	สิทธิการเช่า	11
39	อเมตซ์ซีที ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF08	2	1,775	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
40	อเมตซ์ซีที ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF09	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า	12
41	อเมตซ์ซีที ซลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF10	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
42	อเมตซ์ซีที ซลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG01	6	1,203.60	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า	14
43	อเมตซ์ซีที ซลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG02	2	1,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 2 อาคาร	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า	5
44	อเมตซ์ซีที ซลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG03	2	1,215	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	20	สิทธิการเช่า	13
							26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	53		

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	รหัส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โหนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองที่ดินจังหวัด			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
45	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า	13
46	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG05	2	1,416		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	13
47	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG06	2	1,553.70		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	13
48	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG32	2	1,041.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	73	สิทธิการเช่า	10
49	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG33	2	1,266.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
50	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG34	2	1,562.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
51	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG35	9	1,570	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกระเทียม อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า	10
52	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG36	9	1,329		35964 ต.หนองกระเทียม อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10

ลำดับที่	ชนิดอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	รหัส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
53	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ท้าวไป	BG37	9	1,329	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
54	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ท้าวไป	BG38	9	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า	10
55	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ท้าวไป	BG39	9	2,170	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
56	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ท้าวไป	BG49	9	2,672	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
57	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ท้าวไป	BG50	9	1,867	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า	8
58	อเนกประสงค์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ท้าวไป	BG51	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	8

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	รหัส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	ไอศติณเลทท์ / คั้ง	เนือที่ตึนตามเอกสารสัททึที่ กองกรสตั้จ้ลงาน			รูปแบบการลทน ของกองกรสตั้	อายุ อาคาร ปี
								ไร้	งาน	ตารางวา		
59	อนทะชะตั้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG52	9	2,167	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.พนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธึการเช่า	8
60	อนทะชะตั้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG53	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.พนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธึการเช่า	8
61	อนทะชะตั้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG54	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.พนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธึการเช่า	8
62	อนทะชะตั้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG55	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.พนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธึการเช่า	8
63	อนทะชะตั้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG56	9	1,807	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.พนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธึการเช่า	8
64	อนทะชะตั้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG57	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.พนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธึการเช่า	8

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองทรัสต์นำลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
65	อนตะซีตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทิวไป	BG58	9	1,717	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า	8
66	อนตะซีตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทิวไป	BG59	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า	8
67	อนตะซีตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทิวไป	BG60	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	8
68	อนตะซีตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทิวไป	BG61	8	2,767	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า	8
69	อนตะซีตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทิวไป	BG62	8	2,872	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	8



ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	รหัส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	ไอศกัณฑ์ เลขที่ / กี่ตั้ง	เมื่อที่ติดตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองกฤษฎีสน้ำลงน			รูปแบบการลงน ของกองกฤษฎี	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
70	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG66	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองทะ- อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า	8
71	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG67	8	3,222	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองทะ- อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า	8
72	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG68	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40178 ต.หนองทะ- อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า	7
73	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG69	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40179 ต.หนองทะ- อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	2	06	สิทธิการเช่า	7
74	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG63	8	5,277	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองทะ- อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	7
75	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทัวไป	BG64	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองทะ- อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	7
							40198 ต.หนองทะ- อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า	7

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองทรัสต์นำลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
76	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG65	8	2,017	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกระเทียม อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	5
							40198 ต.หนองกระเทียม อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55		
77	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG70	8	2,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกระเทียม อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	7
78	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG71	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกระเทียม อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า	7
79	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG72	8	1,812	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกระเทียม อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	7
80	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG73	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ต.หนองกระเทียม อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า	7
81	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG74	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ต.หนองกระเทียม อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	7

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองกฤษฎีกาจัดตั้ง			รูปแบบการลงทุน ของกองกฤษฎีกา	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
82	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG75	9	1,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28262 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	0	65	สิทธิการเช่า	7
83	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	7
84	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า	7
85	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	7
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนใน สิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี					105,516.02			153	3	49		

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พ/ส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ กองทรัสต์นำลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
86	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง				สิทธิการเช่า	8
87	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า	8
88	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตประกอบการ เสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	18344 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	3	2	0.1	สิทธิการเช่า	10
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง												
รวมทั้งหมด					6,662.50			8	3	48.1		
					160,586.52			224	1	82.1		

## 4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 4,564,700,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### (1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วย 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 (บางส่วนของพล 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 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.00 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 1,725,400,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2563	ปี 2564
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท เอียร์ แอฟโพรซัล จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 อาคาร/ 48,408.00 ตารางเมตร	25 อาคาร/ 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 86.5-95.5%	อัตราเฉลี่ย 90.0%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225 บาท / ตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225 บาท / ตารางเมตร
อัตราการเติบโต	2% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์สินนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์สินนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>1</sup>	2% ของรายได้รวม <sup>1</sup>
อัตราคิดลด	ที่ 8.20% <sup>2</sup>	ที่ 8.00% <sup>2</sup>

หมายเหตุ ปี 2564 :

<sup>1</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิตี้ เรดดี บิลด์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>2</sup> อัตราคิดลดพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 1.89%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.11%

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

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 26 ฉบับ (แปลง AF01-04, AG01-02, BF01-10, BG01-06, BG32-39, BG49-78) เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,516.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,686,600,000 บาท

สมบัติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2563	ปี 2564
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท เอียร์ แอฟไพร์ซ จำกัด	บริษัท โนท์เฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 24 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 23 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 86.5-95.5%	อัตราเฉลี่ย 90% โดยใน 3 ปีสุดท้ายคงเหลือที่ 85%, 75% และ 60% ตามลำดับ
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยบาทต่อตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225 บาท / ตารางเมตร	เริ่มต้น 200-230 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	2% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>3</sup>	2% ของรายได้รวม <sup>3</sup>
อัตราคิดลด	ที่ 10.2% <sup>4</sup>	ที่ 9.5% <sup>4</sup>

หมายเหตุ ปี 2564 :

<sup>3</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>4</sup> อัตราคิดลดพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.83%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.67%

## (2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารป้อมยามให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 อาคาร (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 (3,548.10 ตารางวา) การเช่าตามสัญญา มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 152,700,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2563	ปี 2564
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท เอียร์ แอฟไพร์ซ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 24 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 23 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 85-95.5%	อัตราเฉลี่ย 90% โดยใน 3 ปีสุดท้ายคงเหลือที่ 85%, 75% และ 60% ตามลำดับ
อัตราการใช้พื้นที่ต่อตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 225 บาท / ตารางเมตร	เริ่มต้น 200 บาท/ตร.ม.
อัตราดอกเบี้ย	2% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>5</sup>	2% ของรายได้รวม <sup>5</sup>
อัตราคิดลด	ที่ 10.2% <sup>6</sup>	ที่ 9.5% <sup>6</sup>

หมายเหตุ ปี 2564 :

<sup>5</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิตี้ บิลด์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>6</sup> อัตราคิดลดพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.83%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.67%

### 4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

### 4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

## 5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตราจ่ายผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ โดยผู้จัดการกองกริสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองกริสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองกริสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประโยชน์ของการกองกริสต์ในอดีต เพื่อให้กองกริสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประโยชน์ของการกองกริสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองกริสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองกริสต์จะเข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

เมื่อกองกริสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองกริสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองกริสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกริสต์ได้ว่าจ้าง อมตะ ชัมมิก ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองกริสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุน เจริญในข้อสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ

#### ลักษณะของสัญญา

กองกริสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองกริสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

#### อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

(หน่วย: ร้อยละ)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ระยอง	รวม
2565	35.00	39.28	35.22
2566	25.02	37.26	25.65
2567	39.02	23.46	38.22
2568	0.96	0.00	0.91

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลล์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ: อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด



ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวดังกล่าวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นโดยปกติแล้วผู้เช่ารายย่อยจะทำการต่อสัญญาหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนด เนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

### รายได้ของกองทรัสต์

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตต่อ-โหลรถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

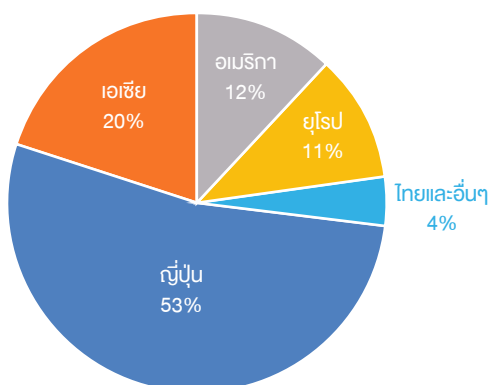
### รายละเอียดของผู้เช่า

ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งในปี 2564 กลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับต้นก็ยังคงเป็นผู้เช่าบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น ถึงร้อยละ 53 สัญชาติเอเชียร้อยละ 20 สัญชาติอเมริการ้อยละ 12 สัญชาติยุโรปร้อยละ 11 ในขณะที่เป็นสัญชาติไทยและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 4 จะพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าในกลุ่มสัญชาติยุโรปเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ ส่งผลให้ภาพรวมกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์จะมีการกระจายตัวจากหลากหลายแหล่ง มีใช้กลุ่มลูกค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพียงแห่งเดียวเหมือนเช่นในอดีต

หากจำแนกผู้เช่าของกองทรัสต์ตามประเภทธุรกิจ พบว่ามีการกระจายตัวจากหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมทางด้านกระบวนการผลิตต่างๆ ได้แก่ การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางด้านการบริการ โลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้

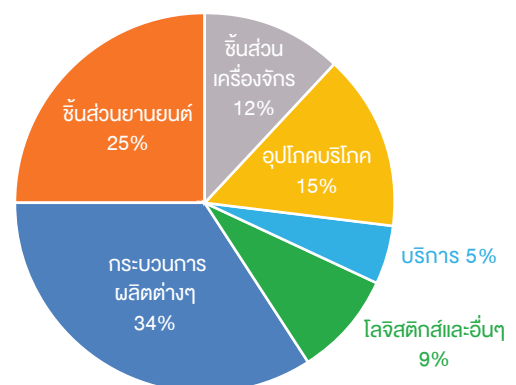
#### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

##### สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



#### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

##### สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซิตี้ เทรดดิ้ง บิลด์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ของรายได้รวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ของแต่ละสัญญา	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	7.3%	2565	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
2	3.8%	2567	เอเชีย	ชิ้นส่วนยานยนต์
3	3.6%	2567	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
4	3.5%	2567	อเมริกา	ชิ้นส่วนยานยนต์
5	2.7%	2567	อเมริกา	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
6	2.7%	2566	อเมริกา	ชิ้นส่วนยานยนต์
7	2.5%	2565	ยุโรป	อื่นๆ
8	2.5%	2565	ญี่ปุ่น	กระบวนการผลิตต่างๆ
9	2.5%	2567	อินเดีย	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
10	2.3%	2567	อเมริกา	บริการ

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลส์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

## 5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ชัมมิก รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง อมตะ ชัมมิก ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิกโกรท เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิก จัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิก ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 17 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโรงงานให้เช่า ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง เป็นอย่างดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อมตะ ชัมมิก มีพื้นที่ให้เช่ารวม 89,653 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่า ทั้งที่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 51 อาคาร และโครงการอมตะซิตี้พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชย์กรรม ป้ายเช่าพื้นที่ให้กับร้านค้า

อมตะ ชัมมิก ยังได้มีการวางแผนก่อสร้างโรงงานให้เช่า ทั้งแบบมาตรฐานและตามความต้องการของลูกค้า (built to suit) รวมทั้งยังพิจารณาถึงการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ด้วย เช่น คลังสินค้า, สำนักงานให้เช่า ฯลฯ

### อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ตารางแสดงพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

##### ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (อื่น)

โตะ เทคโนโลยี พาร์ค	25	ยูนิต	พื้นที่รวม	8,000.00	ตารางเมตร
อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	22	ยูนิต	พื้นที่รวม	65,749.44	ตารางเมตร
อมตะ ซิตี้ ระยอง	3	ยูนิต	พื้นที่รวม	10,007.75	ตารางเมตร
บางนา	1	ยูนิต	พื้นที่รวม	5,896.00	ตารางเมตร
รวมทั้งสิ้น	51	ยูนิต		89,653.19	ตารางเมตร

##### ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (กองทรัสต์)

อมตะ ซิตี้ ชลบุรี (ถือกรรมสิทธิ์)	25	ยูนิต	พื้นที่รวม	48,408.00	ตารางเมตร
อมตะ ซิตี้ ชลบุรี (สิทธิการเช่า)	60	ยูนิต	พื้นที่รวม	105,516.02	ตารางเมตร
อมตะ ซิตี้ ระยอง (สิทธิการเช่า)	3	ยูนิต	พื้นที่รวม	6,662.50	ตารางเมตร
รวมทั้งสิ้น	88	ยูนิต		160,586.52	ตารางเมตร

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลด์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



### คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ชัมมิก จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขึ้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี) ในอัตราไม่เกินร้อยละของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขึ้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขึ้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

### ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิก ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่ อมตะ ชัมมิก เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2564 อมตะ ชัมมิก ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

### กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ชัมมิก เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  - (1.1) ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(1.2) โครงการที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นโครงการที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

(1.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

(1.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(2.1) ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ

(2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้น

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

(3.2) กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอทรัพย์สินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าจะสามารถควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

### 5.3 การรับประกันรายได้

กรีสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

## 6. การกู้ยืมเงิน

### 6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองกรีสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองกรีสต์ได้ หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองกรีสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองกรีสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองกรีสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองกรีสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

#### (1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองกรีสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1.1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรีสต์
- (1.2) ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรีสต์ ในกรณีที่กองกรีสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือที่ครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

#### (2) การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองกรีสต์

การก่อการผูกพันของกองกรีสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองกรีสต์ดังต่อไปนี้

- (2.1) การก่อการผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองกรีสต์สามารถทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองกรีสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม
- (2.2) การก่อการผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น



## 6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ในวันที่ 19 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวรวมเป็นเงิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2563

วันที่ 31 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารโอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยการค้ำประกัน และการค้าประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารโอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวนวงเงิน 1,260 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,200 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้นี้คือ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินสินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลาจำนวนรวม 1,200 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับการรีไฟแนนซ์เงินกู้ระยะยาว ซึ่งกู้ยืมไปเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่เข้ากองทรัสต์ครั้งแรกจากสถาบันการเงินเดิม วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 60 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการหมุนเวียนในกิจการ
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 : Fixed Deposit 6M. +2% วงเงินกู้ที่ 2: Fixed Deposit 6M. +2% อนึ่ง อัตรา Fixed Deposit 6 M. คือ อัตราเงินฝากประจำ 6 เดือน ประเภทนิติบุคคล ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคาร
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 90 วัน หากระยะเวลาตั๋วสัญญาใช้เงินไม่ถึง 90 วัน ให้ Rollover ตั๋วสัญญาใช้เงินได้ตามระยะเวลาที่เหลือ รวมแล้วไม่เกิน 90 วัน



การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนองายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนองายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนวนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร</li> <li>2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ธนาคาร เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม</li> </ol>
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกรฟยสินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ol>
ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เจ้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่ไม่ได้เป็นหลักประกันของธนาคาร ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้น <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญาเงินกู้</li> <li>- ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ต้องเป็นสัญญาเช่าที่ทำในทางการค้าปกติ</li> <li>- ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับการยินยอมจากธนาคาร</li> </ul> </li> <li>2. ผู้กู้จะไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร</li> <li>3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาเช่าที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าที่ได้รับค่าเช่าล่วงหน้ามากกว่า 1 ปี เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร</li> <li>4. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้นความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดจากการใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ</li> </ol>



ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด

ไม่มี

### สถานะการกู้ยืมเงินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, 2563, 2562 และ 2561 มีรายละเอียด ดังนี้ (หน่วย : พันบาท)

	2564	2563	2562	2561
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	-	480,000
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	-	-	360,000
ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	-	-	-	360,000
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,200,000	1,200,000	1,200,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
สัดส่วนเงินกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	24.55	24.32	24.10	24.21



## ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 1. เศรษฐกิจโลกในปี 2564 และแนวโน้มในปี 2565

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ขยายตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ทั้งกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลักและกลุ่มเศรษฐกิจเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดและความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน ขณะเดียวกันการขยายตัวของเศรษฐกิจในไตรมาส 4 นี้ได้รับแรงสนับสนุนจากภาคการส่งออกที่ยังขยายตัวในเกณฑ์ดีซึ่งจะช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจ โดยเฉพาะประเทศที่พึ่งพิงการส่งออกเป็นหลัก อย่างไรก็ตามในช่วงปลายไตรมาสหลายประเทศเริ่มเผชิญกับข้อจำกัดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอนที่มีแนวโน้มแพร่ระบาดเร็วกว่าสายพันธุ์เดลต้า สะท้อนจากจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้บางประเทศกลับมาดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดและจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศอีกครั้ง อาทิ ญี่ปุ่น เนเธอร์แลนด์ และเยอรมนี ซึ่งมีการยกระดับมาตรการแก่ผู้ที่เดินทางมาจากพื้นที่ที่มีการระบาดสูง สำหรับเศรษฐกิจจีนชะลอตัวต่อเนื่อง ตามการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจากผลของการดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดที่เข้มงวดที่มุ่งเน้นไม่ให้มีผู้ติดเชื้อภายในประเทศ (Zero-tolerance covid-19 policy) และการดำเนินมาตรการของรัฐบาลเพื่อแก้ไขปัญหาทางการเงินในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยนโยบายปฏิรูปโครงสร้างเศรษฐกิจให้มีเสถียรภาพและมีการแข่งขันที่เป็นธรรมมากขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งนำไปสู่การเพิ่มความเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เพื่อชะลอการลงทุนและการแก้ไขปัญหาหนี้สินชำระหนี้

สำหรับเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศอาเซียน นอกจากได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดปรับตัวดีขึ้น ยังได้รับแรงสนับสนุนจากการผลิตภาคอุตสาหกรรม โดยฐานการผลิตสำคัญที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดในไตรมาสก่อน อาทิ เวียดนาม ฟิลิปปินส์ และอินโดนีเซีย ซึ่งสามารถกลับมาทำการผลิตได้อีกครั้ง ท่ามกลางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประกอบกับการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าโภคภัณฑ์และราคาพลังงานในตลาดโลกได้สร้างแรงกดดันด้านเงินเฟ้อให้เร่งตัวสูงขึ้นมากกว่าเป้าหมายนโยบายการเงินในหลายประเทศ ส่งผลให้ธนาคารกลางประเทศเศรษฐกิจหลัก ได้แก่ สหรัฐฯ และยุโรป ส่งสัญญาณการลดระดับการผ่อนคลายนโยบายทางการเงินอย่างต่อเนื่อง ส่วนธนาคารกลางหลายแห่งได้มีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อลดแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ธนาคารกลางจีนมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง

เศรษฐกิจโลกในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวในอัตราชะลอตัวตามการชะลอตัวของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก เนื่องจากการลดลงของแรงสนับสนุนด้านการคลังของภาครัฐ และการปรับทิศทางทางการเงินที่เข้มงวดมากขึ้นของธนาคารกลางประเทศหลัก ท่ามกลางแรงกดดันเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งความยืดหยุ่นของภาวะชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานโลก เช่นเดียวกับเศรษฐกิจจีนที่มีแนวโน้มชะลอตัวตามการดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดที่เข้มงวดและการแก้ไขปัญหาทางการเงินในภาคอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่การแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอมิครอนที่มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วและกลายเป็นสายพันธุ์หลักทั่วโลกนับตั้งแต่ในช่วงปลายปี 2564 ส่งผลให้จำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นสูงสุดเป็นประวัติการณ์ในหลายประเทศ แต่มีแนวโน้มที่จะไม่ก่อให้เกิดอาการรุนแรง สะท้อนจากอัตราป่วยหนักและ

การเสียชีวิตโดยเฉลี่ยที่ยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ ประกอบกับความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนและการปรับตัวของประชาชนและภาคธุรกิจในการรับมือกับการระบาด ส่งผลให้ประเทศต่าง ๆ ไม่ได้ออกมาตราการควบคุมการระบาดที่เข้มงวดในระดับเดียวกับการแพร่ระบาดระลอกก่อนหน้านี้ จึงคาดว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจของแต่ละประเทศจะยังดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องในช่วงที่เหลือของปี

แม้กระนั้นก็ตามยังมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจทำให้เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกในปี 2565 ย่ำแย่ตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ประกอบด้วย (1) สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัสที่อาจมีความรุนแรงและยืดเยื้อมากกว่าที่คาดจนอาจนำไปสู่การกลับมาดำเนินมาตรการควบคุมการระบาดอย่างเข้มงวดและการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ (2) ความเสี่ยงจากแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าโภคภัณฑ์และราคาพลังงานในตลาดโลก ซึ่งอาจส่งผลต่อการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของประเทศเศรษฐกิจหลักอย่างรวดเร็วและมากกว่าที่คาด โดยส่งผลกระทบต่อความผันผวนในตลาดเงินโลก ซึ่งเป็นข้อจำกัดสำคัญของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาที่เศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่และประเทศที่มีสัดส่วนหนี้สินเป็นเงินตราสกุลต่างประเทศมาก (3) ความยืดเยื้อของปัญหาในห่วงโซ่อุปทาน (Supply Disruption) (4) ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนมากกว่าที่คาด ที่จะส่งผลการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเศรษฐกิจของประเทศเศรษฐกิจตลาดเกิดใหม่ในเอเชียที่มีความเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจจีนสูง และ (5) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ของประเทศต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาระหว่างรัสเซียและยูเครนและชาติพันธมิตร ความขัดแย้งในตะวันออกกลางโดยเฉพาะสหรัฐฯ กับอิหร่าน และสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์กับกลุ่มกบฏในเยเมน ที่จะส่งผลกระทบต่อความผันผวนของราคาพลังงาน รวมทั้งความขัดแย้งระหว่างประเทศทางการค้าและเทคโนโลยีระหว่างสหรัฐฯและจีนที่จะส่งผลการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ

## 2. ภาพเศรษฐกิจไทยปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติแถลงว่าสภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ของปี 2564 มีการขยายตัวร้อยละ 1.9 โดยปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาส 3 ของปี 2564 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ และบริโภคภาคเอกชนและการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์สูงและเร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาไฟฟ้า ก๊าซฯ กลับมาขยายตัว สาขาการขนส่ง และการขายปลีก การซ่อมฯ ขยายตัวต่อเนื่อง สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงชะลอตัว ส่วนสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขาการก่อสร้างลดลง

ในขณะภาพรวมทั้งปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า ในรูปดอลลาร์ สหรัฐฯ อยู่ที่ 269,588 ล้านดอลลาร์ สหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 18.8 ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 11 ปี โดยปริมาณการส่งออกและราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 และร้อยละ 3.3 ตามลำดับ, การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 0.3 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.0 ในปี 2563 และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4, อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดัชนีราคาผู้บริโภคชะงักงันร้อยละ 2.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ดัชนีราคาผู้ผลิตปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.6 ในปี 2563



**การบริโภคภาคเอกชน:** ในไตรมาส 4 ของปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 0.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 3.2 ในไตรมาสก่อนหน้า และเกี่ยวกับการลดลงร้อยละ 1.0 ในปี 2563 ตามการลดลงของความต้องการในการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด และการดำเนินมาตรการเพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการปรับตัวดีขึ้นของการบริโภคภาคเอกชนในไตรมาส 4 นี้สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

**การลงทุนภาคเอกชน:** ในไตรมาส 4 ของปี 2564 ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.9 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ แต่เมื่อเทียบของทั้งปี 2564 มีการขยายตัวร้อยละ 3.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 8.2 ในปี 2563

**การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม:** ในปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 5.6 ในปี 2563 ตามการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่องของการส่งออกสินค้าและการปรับตัวขึ้นของอุปสงค์ในประเทศ

ด้านที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ในไตรมาส 4 ของปี 2564 ลดลงร้อยละ 4.9 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 19.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการปรับตัวขึ้นของการท่องเที่ยวในประเทศ จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐ ความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนอย่างทั่วถึงและครอบคลุมในทุกจังหวัด และการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยเป็นผลจากการดำเนินนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัวและไม่จำกัดพื้นที่ (Test & Go) การกระจายวัคซีนและการผ่อนคลายมาตรการเดินทางของหลายประเทศ

การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อเดือนธันวาคม 2564 มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับเพิ่มขึ้นชั่วคราวตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงาน และการระบาดของโรคโควิด-19 สายพันธุ์โอไมครอน (Omicron) เป็นความเสี่ยงสำคัญต่อเศรษฐกิจไทย อย่างไรก็ดี ยังต้องติดตามการฟื้นตัวของตลาดแรงงาน โดยเฉพาะการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ยังอยู่ต่ำกว่าช่วงก่อนการระบาดของโรค รวมทั้งความเสี่ยงด้านเครดิตที่ยังนับว่าเป็นอุปสรรคต่อการกระจายตัวของสินเชื่อ จึงเห็นว่าการคงนโยบายการเงินไว้ในระดับที่ผ่อนคลายต่อเนื่องจะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจในภาพรวม การประสานนโยบายของหน่วยงานภาครัฐจะช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการดำเนินมาตรการทางการเงินการคลังที่เน้นการฟื้นฟูและยกระดับศักยภาพทางเศรษฐกิจจะมีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมให้รายได้ฟื้นตัวอย่างเข้มแข็ง ทั้งนี้ การดำเนินนโยบายการเงินของไทยสอดคล้องกับประเทศเศรษฐกิจหลักและประเทศในภูมิภาคที่คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับเดียวกับไตรมาสก่อนหน้า

ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากฐานการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำในปี 2564 โดยคาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5–4.5 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญคือ มีแรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ แม้จะเผชิญกับการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 สายพันธุ์โอไมครอน แต่มีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อระบบสาธารณสุขอย่างจำกัด ประกอบกับความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน มีการเร่งฉีดให้ทั่วถึง อีกทั้งการปรับพฤติกรรมในการปฏิบัติตัวเพื่อดูแลและป้องกันการระบาดมากขึ้น ส่งผลให้ระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการจับจ่ายใช้สอยภายในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง มีการขยายตัวของฐานรายได้ของครัวเรือนและภาคธุรกิจตามการฟื้นตัวของภาคการส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรม รวมถึงการปรับตัวของตลาดแรงงานดีขึ้น สะท้อนได้จากอัตราการว่างงานในไตรมาสที่ 4 อยู่ที่ร้อยละ 1.6 ลดลงจากร้อยละ 2.3 ในไตรมาสก่อนหน้าและเป็นระดับที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2563 ประกอบกับแรงสนับสนุนจากการดำเนินมาตรการส่งเสริมและกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศของภาครัฐ นอกจากนี้เศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากการฟื้นตัวของภาคบริการโดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยว

อันเนื่องมาจากการภาครัฐมีการผ่อนคลายมาตรการเพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติผ่านมาตรการ Test and Go ขณะเดียวกันยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศของประเทศต้นทางของนักท่องเที่ยวที่สำคัญอย่างต่อเนื่อง และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้าคาดว่าจะมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 4.9 ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก โดยการปรับตัวของภาคธุรกิจอาจนำไปสู่วัฏจักรการลงทุนรอบใหม่ และผลเชิงบวกจากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจในภูมิภาคเดียวกัน (Regionalization) โดยเฉพาะ RCEP (Regional Comprehensive Economic Partnership) ซึ่งมีผลบังคับใช้ต้นปี 2565 นี้ ก็จะมีส่วนเสริมภาคการค้าในระยะถัดไป จากผลการศึกษาของธนาคารพัฒนาเอเชีย (Asian Development Bank: ADB) ประเมินว่า RCEP จะช่วยหนุนให้มูลค่าส่งออกของไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 ภายในปี 2573 ซึ่งแม้เป็นรองญี่ปุ่นและเกาหลีใต้ แต่นับว่าสูงที่สุดเมื่อเทียบกับในกลุ่มอาเซียน

ทั้งนี้ การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับโดยได้รับานิสงส์จากการฟื้นตัวของอุปสงค์ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ มาช่วยหนุนให้เกิดวัฏจักรงาขึ้นของการลงทุน ทั้งยังมีการขยายการลงทุนเพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตแบบวิถีใหม่ (New normal) และการก้าวไปสู่โลกดิจิทัลมากขึ้น การเร่งรัดโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเหล่านี้ล้วนจะช่วยให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชน ซึ่งโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่จะมีรูปแบบเป็นการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (PPP) เป็นส่วนมาก และจากแรงขับเคลื่อนการลงทุนภาครัฐทั้งจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณประจำปีงบประมาณ 2565 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.6 โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5

แต่อย่างไรก็ตามยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ให้ขยายตัวได้ต่ำกว่าที่คาดไว้ อันเป็นผลจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัส แรงกดดันด้านเงินเฟ้อจากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ รวมทั้งข้อจำกัดจากเงื่อนไขด้านฐานะทางการเงินของภาคครัวเรือนและธุรกิจจากการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สิน การใช้จ่ายอาจขยายตัวได้จำกัดเนื่องจากยังมีความเปราะบางในตลาดแรงงาน และคาดว่าค่าจ้างเฉลี่ยโดยรวมในปี 2565 แม้จะเพิ่มขึ้นแต่ยังอยู่ต่ำกว่าระดับก่อนเกิดการระบาด นอกจากนี้ การฟื้นตัวที่ยังไม่กระจายไปในทุกพื้นที่ ทุกสาขา และทุกกลุ่มรายได้ จึงคาดว่าจะส่งผลต่อค่าจ้างและการใช้จ่ายของแรงงานในกลุ่มที่ได้รับผลกระทบหนักจากวิกฤติการระบาด โดยเฉพาะกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยวเป็นสำคัญ ความยืดหยุ่นของปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก ท่ามกลางแรงกดดันของอัตราเงินเฟ้อและปัญหาความขัดแย้งในเชิงภูมิรัฐศาสตร์

### 3. สถานการณ์ธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

ในขณะที่เศรษฐกิจไทยต้องเผชิญกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างหนักมาตลอดในช่วงปี 2563-2564 และกำลังเริ่มเข้าสู่ช่วงของการฟื้นตัวหลังจากที่ได้ผ่านสถานการณ์ที่เลวร้ายที่สุดมาแล้ว อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของภาคธุรกิจยังคงเกิดขึ้นไม่พร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้การแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้เป็นตัวก่อรูปแบบใหม่ของพัฒนาในโลกยุค New Normal ซึ่งหากภาคธุรกิจสามารถจับกระแสดังกล่าวและใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มศักยภาพก็จะช่วยหนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศให้กลับสู่ระดับก่อน COVID-19 ได้เร็วขึ้นและยั่งยืนมากขึ้น โดยปี 2565 ฝ่ายวิเคราะห์เศรษฐกิจของแต่ละสถาบันได้ออกประมาณการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2565 ว่ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้น กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะกลับมาคึกคักอีกครั้ง ทั้งจากอุปสงค์ภายในประเทศ การลงทุนและการบริโภคภาคเอกชน อุปสงค์จากต่างประเทศจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเปิดประเทศที่จะทำให้นักท่องเที่ยวและนักลงทุน

ต่างชาติเริ่มเดินทางกลับเข้ามาในไทยอีกครั้งหนึ่ง เหล่านี้ล้วนส่งผลในทางบวกต่อธุรกิจขององค์กร เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมามาตรการควบคุมการเดินทางเข้าออกประเทศ ทำให้เกิดผลเสียต่อองค์กรคือการทำสัญญากับลูกค้ารายใหม่ เนื่องจากข้อจำกัดที่ทางผู้เช่าไม่สามารถเดินทางเข้ามาชมไฮต์งานจริงได้

บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย บริษัทที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำระดับโลก ได้เผยว่า ปี 2565 จะเป็นจุดเริ่มต้นของการฟื้นตัวและจากความคาดหวังด้านราคาเปลี่ยนแปลงไป จึงเชื่อมั่นว่านักลงทุนต่างชาติจะให้ความสนใจในไทยเพิ่มขึ้น และจากการที่มีการปิดประเทศ ล็อกดาวน์การเดินทาง-ขนส่ง บรรดาผู้ผลิตต้องปรับตัวสร้างความยืดหยุ่นให้เกิดขึ้นในเครือข่ายของตนเอง เพื่อปกป้องธุรกิจจากสภาวะการหยุดชะงักในอนาคต ทำให้แนวโน้มความต้องการย้ายฐานของผู้ผลิต ทั้งในประเทศและต่างประเทศ มีความต้องการย้ายเข้ามาอยู่ใกล้กับผู้บริโภคและซัพพลายเออร์มากขึ้น จึงนับเป็นการช่วยสร้างการเติบโตให้กับพื้นที่อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในประเทศไทยเป็นอย่างมาก

ตั้งแต่ต้นปี 2563 ที่ผ่านมา พิษเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาด COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจทั่วโลก มีการเติบโตแบบถดถอย มีผู้เช่าหลายรายขององค์กรที่ได้รับผลกระทบ ทางผู้จัดการองค์กรจึงได้ดำเนินนโยบายการบริหารแบบผ่อนปรน มีการให้ความช่วยเหลือผู้เช่าบางรายเพื่อประคับประคองธุรกิจให้สามารถผ่านวิกฤตินี้ไปได้ด้วยกัน ซึ่งส่งผลสะท้อนให้อัตราการเช่าและราคาค่าเช่าเฉลี่ยขององค์กรลดลง ผลกระทบดังกล่าวยังคงต่อเนื่องมาถึงครึ่งปีแรกของ 2564 แต่ในครึ่งปีหลังพบว่าสัญญาณเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างชัดเจน หลังจากประเทศไทยเริ่มมีการเปิดประเทศ มีนักลงทุนรายใหม่เริ่มติดต่อเข้ามา ทำให้ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปิดการขายได้เพิ่มขึ้น และจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจพบว่าผู้เช่าปัจจุบันขององค์กรบางรายธุรกิจเริ่มไปได้ดี มีการขยายตัว ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น

สำหรับแนวโน้มในปี 2565 ของธุรกิจที่องค์กรลงทุนนั้น คาดว่าอัตราการเช่าและรายได้ขององค์กรจะปรับตัวดีขึ้นกว่า 2 ปีที่ผ่านมา จากปัจจัยสนับสนุนหลายอย่าง เช่น (i) สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอนที่แม้จำนวนการติดเชื้อที่เพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากอาการไม่รุนแรงเท่าสายพันธุ์เดลต้าที่ระบาดก่อนหน้านี้ จึงส่งผลกระทบต่อที่ไม่รุนแรงทางด้านสาธารณสุข และมีแนวโน้มจะถูกประกาศให้เป็นให้หวัดประจำปี (ii) การที่ RCEP เริ่มมีผลบังคับใช้ในปี 2565 นี้ หลังจากเจรจาถือนานยาวนานเกือบ 10 ปี โดยผลประโยชน์จาก RCEP จะทำให้ประเทศไทยเป็นที่น่าสนใจต่อผู้ประกอบการและนักลงทุนทั้งในไทยและต่างประเทศ การส่งออกและนำเข้าระหว่างประเทศพันธมิตรมีความคล่องตัว และมีการทะลักทางภาษีลดลง (iii) ศักยภาพของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมซีอีซีซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ นอกจากจะตั้งอยู่ในใจกลางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) ที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ พื้นที่เชื่อมต่อโดยตรงกับทางด่วนพิเศษสายหลักบางนา – ตราด และทางด่วนพิเศษกรุงเทพฯ – ชลบุรี ทำให้สามารถเดินทางไปยังท่าเรือสำโรงแหลมฉบังและท่าเรือสำโรงมาบตาพุดได้สะดวก อีกทั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งนอกจากความได้เปรียบในการคมนาคมที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว นิคมอุตสาหกรรมซีอีซียังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ โรงแรม โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า และสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่จะดึงดูดลูกค้าให้สนใจเข้ามาลงทุนอีกมาก (iv) ทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ มี อมตะ ชัมมิก ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์ที่จะคอยบริการและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าเพื่อให้ได้รับบริการที่ดีที่สุดตั้งแต่เริ่มต้นและตลอดระยะเวลาการเช่าที่อยู่กับองค์กร ร่วมกับบริษัทแม่และบริษัทในกลุ่มอมตะ ที่คอยสนับสนุนด้านต่างๆ แก่นักลงทุนและลูกค้าของบริษัท ซึ่งเหล่านี้สร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนใหม่ๆ ที่เข้ามาเยี่ยมชมอาคาร และนับว่าเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้นักลงทุนต้องการเข้ามาตั้งโรงงานภายในนิคมแทนการออกไปอยู่กับผู้ประกอบการอื่นภายนอกนิคม

แม้กระนั้นก็ตามทางผู้จัดการองค์กรยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นทั่วโลก โดยเฉพาะความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัสและปัญหาความขัดแย้ง

ทางเชิงภูมิรัฐศาสตร์ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากประเภทธุรกิจของผู้เช่าของกองทรัสต์ นั้นกระจายอยู่ในหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม และหลากหลายสัญชาติเช่นที่กล่าวข้างต้น มิได้กระจุกตัวอยู่เพียงอย่างเดียวหนึ่ง จึงจัดว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงและลดความรุนแรงของผลกระทบไปได้ในระดับหนึ่ง

#### 4. กลยุทธ์การแข่งขัน

แม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และเร่งพัฒนา ปรับปรุงผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้เช่าโรงงานของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าลูกค้าปัจจุบันจะเป็นแบรนด์แอมบาสดอร์ที่ดีที่สุดในการบอกต่อ และชักชวนนักลงทุนรายใหม่ๆ ให้มาอยู่กับกองทรัสต์

ทางกองทรัสต์เองค่อนข้างเปิดกว้างในการปล่อยเช่าอาคารให้กับนักลงทุนในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งอาจจะเป็นผู้ผลิตเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วนอะไหล่และประกอบรถยนต์ ผลิตเครื่องมือแพทย์ ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค ตลอดจนผู้นำเข้าและส่งออก ฯลฯ และหลากหลายเชื้อชาติ เพื่อเป็นการกระจายการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าและเป็นการลดความเสี่ยง

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่านั้น เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าจะสูงกว่าผู้ประกอบการในเขตอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทฯ ยังคงต้องคำนึงถึงราคาค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของตลาดและคู่แข่ง จำนวนโรงงานที่ว่างอยู่ในขณะนั้นประกอบด้วย โดยทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคอยตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าราคาค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

#### เอกสารอ้างอิง

1. สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC ECONOMIC REPORT) *Economic Outlook Report*
2. ทีมวิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. *ภาวะเศรษฐกิจและการเงินประจำสัปดาห์ 5.1.2565, เรื่องเศรษฐกิจไทยปี 2564 และแนวโน้มปี 2565*
3. CBRE. *เผยแพร่หน้าจบบิตาตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2565*
4. ธนาคารกรุงไทย. *Economic Outlook 2022*

### ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

#### (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะไดมานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคล ที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่ง ของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือ เทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจไม่ได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ หรืออาจไม่ได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของ บริษัทฯ นั้นอาจไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีการค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ นั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่ง อนุมัติ ชุมมิก ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จะให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือ ข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากการณดังกล่าวขึ้นอยู่กับการชำระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

#### (2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะ ลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

#### (3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการ ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่ง ผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและ ปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุน ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า



#### (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

ในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม กองกริสต์ และผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวจากการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้อย่างถูกต้อง หากกองกริสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อกองกริสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้กองกริสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองกริสต์

ในกรณีที่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองกริสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองกริสต์ดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ กองกริสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองกริสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญารับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองกริสต์ได้ รายได้ของกองกริสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองกริสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ซัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองกริสต์จะเช่าลงทุนไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองกริสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ซัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองกริสต์ และกองกริสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองกริสต์ อย่างไรก็ตาม กองกริสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ทำขึ้นกับ อมตะ ซัมมิต ว่า อมตะ ซัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองกริสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ซัมมิตได้เนื่องจากผิดสัญญา

#### (5) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองกริสต์

##### (5.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์จาก อมตะ ซัมมิต ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปีต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองกริสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ซัมมิต ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองกริสต์และอมตะ ซัมมิต สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองกริสต์ ทำให้กองกริสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองกริสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นกองกริสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อให้กองกริสต์มีโอกาสดำเนินการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองกริสต์ กองกริสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมอาคารกับ อมตะ ซัมมิต ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (อมตะ ซัมมิต) ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองกริสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองกริสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์

อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

#### **(5.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า**

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

#### **(5.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาที่อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นยกริสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

#### **(5.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้**

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ทั่วถึงหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

### (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

### (2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

### (3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ อมตะ ชัมมิก ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิก ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนตาม กลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิก ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

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

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยหลักแล้วบริษัทฯ กำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับ อมตะ ชัมมิก ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อมตะ ชัมมิก จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของแต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน

- อมตะ ซัมมิก ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองกริสต์ และ อมตะ ซัมมิก มีผลใช้บังคับ อมตะ ซัมมิก และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ซัมมิก ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยกริสต์ของกองกริสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยกริสต์ทั้งหมดของกองกริสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยกริสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ซัมมิก เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ของกองกริสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ของกองกริสต์
- อมตะ ซัมมิก และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ซัมมิก มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองกริสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อมตะ ซัมมิก และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ซัมมิก มีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองกริสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองกริสต์ และ อมตะ ซัมมิก
- อมตะ ซัมมิก ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจงใจ โหม่ง้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่กองกริสต์ลงทุนไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ซัมมิก ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับข้อหาสิทธิของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองกริสต์ลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองกริสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ซัมมิก ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองกริสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ในกรณีที่กริสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองกริสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการเช่า (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
- อมตะ ซัมมิก จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองกริสต์ หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองกริสต์และทรัพย์สินของ อมตะ ซัมมิก ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองกริสต์ และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองกริสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อมตะ ซัมมิก ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองกริสต์ ทั้งนี้ อมตะ ซัมมิก จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจจะเช่าไว้เพื่อให้บริษัทฯ กริสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทหรือกริสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ซัมมิก ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองกริสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ซัมมิก จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ซัมมิก มากกว่าทรัพย์สินของกองกริสต์

#### (4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้กู้อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีกว่าข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

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

#### ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

##### (1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และผู้เช่า ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

## (2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการรับประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการรับประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น

## (3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้รับผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ดินของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

## (4) ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ พาณิชยกรรมและค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ



- อสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- กิจพาณิชย์ธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

#### **(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งอาจเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

#### **(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

## (7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนหลายรายรวมกันประสบปัญหาทางการเงิน จนทำให้ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือ ค้างชำระ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย เนื่องจากค่าเช่าคือรายได้หลักของกองทรัสต์ แม้ว่าทางกองทรัสต์มีการวางนโยบายที่รัดกุมในการติดตามหนี้ค่าง้าง ตลอดจนการลดความเสี่ยงจากโอกาสจากการเสียรายได้ อันเนื่องมาจากลูกค้าผิดสัญญาเช่า อาทิ หากผู้เช่าล่าช้าจะก่อให้เกิดค่าปรับจากการชำระค่าเช่าล่าช้า และหากผู้เช่าค้างชำระเกิน 3 เดือน จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ กรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดนั้น กองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่า ซึ่งมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ทั้งนี้เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ตรงเวลาและลดความเสี่ยงในการเสียรายได้ของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีศักยภาพในการชำระค่าเช่า แล้วจำเป็นต้องยกเลิกสัญญา แม้ว่ากองทรัสต์อาจจะได้เงินประกันการเช่า แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะต้องใช้เวลานานเท่าไรในการหาผู้เช่าใหม่มาแทน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในระยะหนึ่ง และอาจจะต่อเนื่องเป็นหลายเดือน

## (8) ความเสี่ยงจากการระงับตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติ ของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าที่ทรัสต์เข้าลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เท่ากับร้อยละ 30 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าที่ทรัสต์ลงทุนยังมีการระงับของสัญชาติผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่น จำนวนกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือ เกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี อนาคต ชัมมิก ในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมายังประเทศไทย และจากความสำเร็จของการบรรลุข้อตกลง RCEP ที่เพิ่งสำเร็จไปเมื่อเร็วนี้ๆ จะยิ่งทำให้ความสัมพันธ์ของประเทศในกลุ่มพันธมิตรแน่นแฟ้นและเกื้อกูลกันมากขึ้นเพื่อผลประโยชน์ทางการค้า ประเทศญี่ปุ่นซึ่งเป็นลูกค้าหลักของกองทรัสต์ก็เป็นสมาชิกของ RCEP ด้วย ดังนั้นโอกาสจะเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศนั้น น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

### (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณ



การในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

**(2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประโยชน์การเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

**(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน**

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

**(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน

คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

#### (5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตการะภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีการะ ภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กอง ทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน



### ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

### ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูล ของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือข้อมูล เพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.amatareit.com](http://www.amatareit.com) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)



## 1.2. ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ซิมมิก รีทส์ แอมเจมเบิร์ก จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

### ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นสูงสุดที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด(%)
1	บริษัท อมตะ ซิมมิก เรดดี บิลด์ จำกัด	99,997	99.997
2	นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์	1	0.001
3	นางสาวเด่นดาว โทมเลมศ	1	0.001
4	นายสันติ พัฒนะเมสียง	1	0.001
	รวม	100,000	100

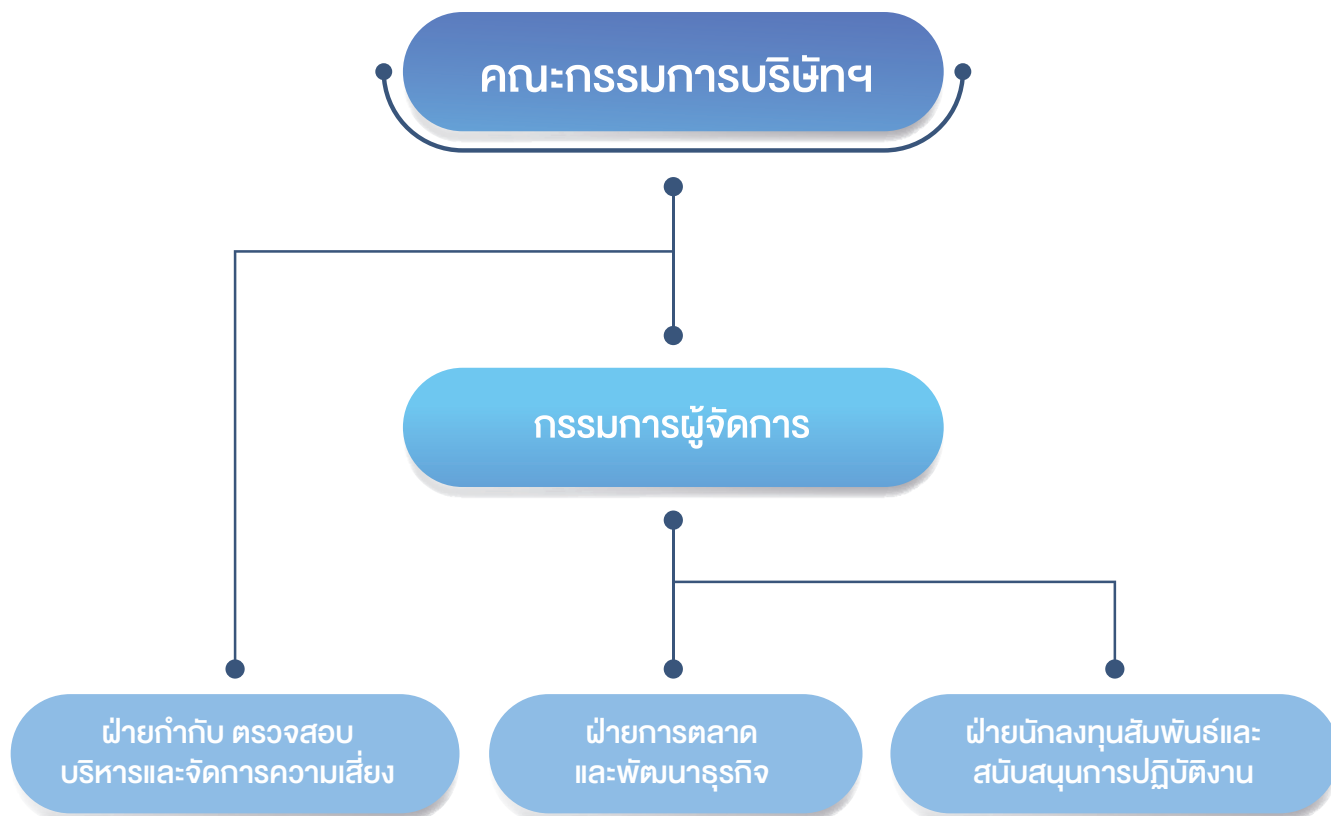
### ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท อมตะ ซิมมิก เรดดี บิลด์ จำกัด (“อมตะ ซิมมิก”) ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระ  
แล้วทั้งหมด ซึ่งจัดเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเข้าข่ายเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ อมตะ ซิมมิกเป็นหนึ่งในเครือของ  
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ภายใต้  
หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“**เครืออมตะ**”) โดยเครืออมตะดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาที่ดิน พร้อมระบบ  
สาธารณูปโภคเพื่อขายและให้เช่า โดยธุรกิจของเครืออมตะแบ่งเป็น 4 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ กลุ่มนิคมอุตสาหกรรมและ  
พัฒนาชุมชนเมือง กลุ่มสาธารณูปโภค กลุ่มธุรกิจให้บริการ และกลุ่มการลงทุน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติม  
เกี่ยวกับเครืออมตะได้จาก website ของบริษัทที่ <http://www.amata.com> และ website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

อมตะ ซิมมิก จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2547 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563  
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน อมตะ ซิมมิก เป็นจำนวนร้อยละ 49 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด  
อมตะ ซิมมิกเป็นเจ้าของและผู้บริหารงานอาคารโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรม  
อมตะซิตี้ ระยอง มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 และเป็นผู้ประกอบการอันดับต้นๆ ในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความ  
เชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารโรงงานสำเร็จรูป

### 1.3. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



ที่มา: บริษัท อดตะ ซันมิท ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



## คณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

### 1. นายอภิรักษ์ ณ ระนอง : ประธานกรรมการ



ประเภทของกรรมการ : กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

อบรมหลักสูตรสถาบัน  
กรรมการไทย:

Director Accreditation Program: DAP 35/2005

Audit Committee Program: ACP 9/2005

Monitoring the System of Internal Control & Risk Management: MIR 2/2008

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่  
ในปัจจุบัน:

ปี 2541 – ปัจจุบัน ประธานบริหาร Terrene Intertrade Co., Ltd.

ปี 2548 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ  
บริษัท ไทยสตีลเคเบิล จำกัด (มหาชน)  
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน  
บริษัท ไทยสตีลเคเบิล จำกัด (มหาชน)

ปี 2557 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
บริษัท อมตะ ซิมมิก รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

### 2. นายสรวล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา : กรรมการ



ประเภทของกรรมการ : กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Cleveland State University

อบรมหลักสูตรสถาบัน  
กรรมการไทย:

ปี 2563 Director Accreditation Program : DAP 168/2020


ปี 2563 หลักสูตรการบริหาร เศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับนักบริหารระดับสูง  
สถาบันพระปกเกล้า

ปี 2552 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท มาสโตแมกเคอ จำกัด



ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน:	ปี 2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท ซีล เทค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
	ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
	ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท อีทีเอส โฮลดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด

### 3. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ : กรรมการ

	<p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการ</p> <p>วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 14 กุมภาพันธ์ 2562</p> <p>คุณวุฒิการศึกษา :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ, West Coast University</li> <li>- Mini MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> </ul>
	<p>อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย:</p> <p>Director Certification Program : DCP 108/2008</p> <p>Company Secretary Program 32/2009</p>
ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน:	2553 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด
	2560 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

### คณะกรรมการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้จัดการ	
1. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ	<p><b>คุณวุฒิการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ, West Coast University</li> <li>- Mini MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> </ul> <p>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Director Certification Program 108/2008</li> <li>- Company Secretary Program 32/2009</li> </ul>
ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน	
พ.ศ. 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ก.ศ. 2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน	
ก.ค. 2556 – พ.ค. 2560	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาข้อมูลองค์กร บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)
2551 – มี.ย. 2556	ผู้จัดการฝ่ายบริหารความเสี่ยง/บริหารการลงทุน บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)
ก.ค. 2551 – เม.ย. 2558	กรรมการ บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด
พ.ค. 2551 – พ.ย. 2557	กรรมการ บริษัท อมตะ ซิมมิท เรดด์ บิลท์ จำกัด
ต.ค. 2551 – ส.ค. 2557	Member of Inspection Committee, Amata (Vietnam) Joint Stock Company

### ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

2. นางสาวติลดา แซ่ตั้ง	<b>คุณวุฒิการศึกษา</b> - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน	
มี.ย. 2563 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท อมตะ ซิมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประสบการณ์ทำงาน	
ก.ย. 2556 – มี.ย. 2563	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)
ก.ค. 2550 – ก.ย. 2556	ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

### ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

นางสาวเรณูกา สุวรรณ	<b>คุณวุฒิการศึกษา</b> - ปริญญาตรี คณะวิทยาการจัดการ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน	
ต.ค. 2564 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท อมตะ ซิมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด



ประสบการณ์ทำงาน	
พ.ย. 2556 – ก.ย. 2564	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)
ส.ค. 2553 – พ.ย. 2556	ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	
นายพีระกิต เอี่ยมธีระไพบุลย์	<b>คุณวุฒิการศึกษา</b> - ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน	
มี.ย. 2564 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อมตะ ซิมมิก รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน	
ร.ค. 2562 – มี.ค. 2563	วิศวกรโยธา / สำนักงานใหญ่ บริษัท อิตาเลียน-ไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ก.ค. 2560 – ร.ค. 2562	วิศวกรโยธา / โครงการประเทศลาว บริษัท อิตาเลียน-ไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	
4. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ	รักษาการแทน อยู่ระหว่างการสรรหา

#### 1.4. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

##### 1. หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีการจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (2.1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (2.2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (2.3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือเพื่อบุคคลอื่นใด หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (2.4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
    2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ให้อนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้
      - (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์สิน ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์สินที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นกรรฐ์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นกรรฐ์นั้น
- โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกรรฐ์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยกรรฐ์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กรรฐ์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกรรฐ์ไม่ได้
- (2.5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.กรรฐ์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกรรฐ์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (2.6) ผู้จัดการกรรฐ์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรฐ์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกรรฐ์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรฐ์ โดยเมื่อกรรฐ์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกรรฐ์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่กรรฐ์ร้องขอเพื่อให้กรรฐ์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกรรฐ์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกรรฐ์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรรฐ์
  2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งกรรฐ์ ผู้จัดการกรรฐ์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกรรฐ์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกรรฐ์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกรรฐ์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้กรรฐ์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกรรฐ์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรฐ์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่กรรฐ์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกรรฐ์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่กรรฐ์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกรรฐ์ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
    2. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (7.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (7.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์ต่อทริสต์ สำนักงาน กสท. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทริสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทริสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทริสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทริสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทริสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทริสต์กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทริสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทริสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (12) ผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทริสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทริสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทริสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทริสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่ออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทริสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทริสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทริสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทริสต์ และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือ ได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทริสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทริสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทริสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพให้ผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
- (1.1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทริสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทริสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- (1.2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทริสต์
- (1.3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- (1.4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทริสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทริสต์ (ถ้ามี)

- (1.5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (1.6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (1.7) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (1.8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (1.9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (1.10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
  - (4.1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (4.2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (4.3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (4.4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (4.5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (4.6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (4.7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (4.8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้บริการ

- (4.9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (4.10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเข้าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์และความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน และไม่เป็นการตัดสินใจทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (4.11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้สอย เพื่อบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (4.12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (4.13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว



- (8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นบริษัทได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งบริษัทและข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองบริษัท รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองบริษัท โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองบริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นบริษัท และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คคงค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นบริษัทในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน
- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งบริษัทกำหนดให้ผู้จัดการกองบริษัทสามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองบริษัทได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้อเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานและบัญชีประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากบริษัท ซึ่งผู้จัดการกองบริษัทเป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากบริษัทในการลงนามแทนบริษัทภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติจากบริษัท
- (12) ดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองบริษัท ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองบริษัทตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งบริษัท และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือตามที่บริษัทเห็นสมควร ให้แก่บริษัทซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- (13) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองบริษัท โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองบริษัท
- (14) จัดเตรียมแผนเรื่องเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองบริษัทต้องมีการนำเสนอต่อบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งบริษัท
- (15) ผู้จัดการกองบริษัทมีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองบริษัทในแต่ละปี โดยแผนดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัท
- (16) ผู้จัดการกองบริษัทอาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า โดยผู้จัดการกองบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเองภายใต้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองบริษัท

- (17) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก กรรณจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 29/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

### 3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ดำเนินการ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คัดสรรผู้ที่มาทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบเพื่อให้ได้ผู้ที่เหมาะสม มากด้วยประสบการณ์และความชำนาญที่จะช่วยจัดหาประโยชน์จากการปล่อยเช่าโรงงานสำเร็จรูปของกองทรัสต์ และยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

#### (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1.1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า 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 เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อื่นเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (1.5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (2.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (2.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรมใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกับกองทรัสต์
- (2.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

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

### 1.5. โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ.ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายรวมถึงกฎ 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 และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ที่ราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

#### (2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนารธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุด

ของกองทรีสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรีสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรีสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรีสต์ให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรีสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายนิคมลงทุนสัมพันธมิตรและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต., ตลาดหลักทรัพย์, ทรีสต์และผู้ถือหุ้นทรีสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ การจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน ทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรีสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรีสต์ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการ โดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรีสต์และการจ่ายผลประโยชน์

## 1.6. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรีสต์

### เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรีสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรีสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรีสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรีสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรีสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรีสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรีสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรีสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรีสต์
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรีสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรีสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรีสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

### การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- (1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรีสต์มิได้บริหารจัดการกองทรีสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรีสต์ พ.ร.บ. ทรีสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรีสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรีสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรีสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่ทรีสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรีสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

- (2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อกรรฐ์ว่าผู้จัดการกองกรรฐ์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตาม ประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองกรรฐ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองกรรฐ์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.  
การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองกรรฐ์ไม่ตัดสิทธิของกองกรรฐ์ในการที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองกรรฐ์ผิดสัญญา

#### การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองกรรฐ์

##### (1) การลาออกของผู้จัดการกองกรรฐ์

หากผู้จัดการกองกรรฐ์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์และกรรฐ์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อกรรฐ์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองกรรฐ์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่กรรฐ์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองกรรฐ์แทนที่ผู้จัดการกองกรรฐ์รายเดิม โดยในระหว่างที่กรรฐ์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรฐ์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองกรรฐ์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองกรรฐ์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกรรฐ์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองกรรฐ์

##### (2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองกรรฐ์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองกรรฐ์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (2.1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกรรฐ์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่กรรฐ์ และ/หรือ ผู้จัดการกองกรรฐ์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่กรรฐ์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองกรรฐ์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกรรฐ์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองกรรฐ์และผู้ถือหุ้นกรรฐ์โดยรวม
- (2.2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองกรรฐ์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันที่ในข้อนี้ ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ติดต่о หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองกรรฐ์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองกรรฐ์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งกรรฐ์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองกรรฐ์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองกรรฐ์
- (2.3) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองกรรฐ์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองกรรฐ์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรฐ์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผย



หรือเผยแพร่ หรือเป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2.4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ทรัสต์ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

#### **1.7. การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น**

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วนดังนี้

- (ก) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

3. กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ



## 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ ซัมมิต รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ซัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด (อมตะ ซัมมิต) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัยพ์สินดังกล่าว

### ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อมตะ ซัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด	
ที่ตั้งสำนักงาน	700 หมู่ 1 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000	
โทรศัพท์	+66 38 939 007	
เว็บไซต์	www.amatasummit.com	
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 ธันวาคม พ.ศ. 2547	
ทุนจดทะเบียน	400,000,000 บาท	
คณะกรรมการบริษัท	<div>1. นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์</div> <div>2. นายกราดร สรสูงวรรณ</div> <div>3. นางสาวจินจิรา แยมยิ้ม</div> <div>4. นายกรรณ จุฬางกูร</div> <div>5. นายทวีวัตร จุฬางกูร</div> <div>6. นายสันติ พัฒนะเมส็อง</div> <div>7. นายอนุชา สีนากกกากุล</div> <div>8. นายสรคิ พัฒนะเมส็อง</div> <div>9. นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ</div>	

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2564

## 2.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,960,000	49.0
2	บริษัท ชัมมิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,000,000	25.0
3	นายสริศ พัฒนเมสียง	320,000	8.0
4	นายสันติ พัฒนเมสียง	320,000	8.0
5	นางสาวจินจิรา แยมยัม	40,000	1.0
6	นางสมหะทัย พาณิชชวะ	40,000	1.0
7	นางสาวสิริณา พัฒนเมสียง	320,000	8.0
รวม		4,000,000	100

## 2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1. หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป

1.1 นอกเหนือจากที่ระบุให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้บริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดูแลและจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร ตามแผนการดำเนินงานประจำปีและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติและกำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์พร้อมที่จะใช้หาประโยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ทรัพย์สินตามที่กำหนดในสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ

1.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการตรวจสอบและซ่อมแซมความแข็งแรงของทรัพย์สินเป็นประจำทุกปีตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ถือเป็นค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

1.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าภาษีโรงเรือนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance) ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) และอยู่นอกเหนือหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สินที่บริหารภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์

1.4 บริหารและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์

1.5 พัฒนาการตลาดและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์

1.6 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1.7 อำนวยความสะดวกในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล คำแนะนำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่ได้รับการร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสมให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

1.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางภาษีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ สามารถตรวจสอบได้

1.9 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขาย โอน ให้เช่า หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้

1.10 ติดตาม ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ และชำระค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

1.11 ดำเนินการจัดหาและจัดทำประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ติดตาม ประสานงาน ให้ข้อมูล และชำระเบี้ยประกันภัย (โดยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยจะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัย หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย

(ก) ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) โดยมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost)

(ข) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability insurance)

1.12 ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ โดยแสดงข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ, การชำระค่าเบี้ยประกันภัย หรือการชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

1.13 ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการตรวจสอบอาคารในโครงการประจำปี โดยกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้ตรวจสอบอาคาร ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเสนอผู้ตรวจสอบอาคารให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาก็ได้

1.14 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์

1.15 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมายหลักทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

## 2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

2.1 จัดทำรายงานผลการดำเนินการ และนำเสนอให้กับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของทุกไตรมาส

2.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันสุดท้ายของไตรมาส รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน (Operating Expenses) เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

2.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีต่างๆ ตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สินและ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้และ/หรือ พึ่งรับไว้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่จัดทำเอกสารนั้นๆ ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ

2.4 อำนาจความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

2.5 อำนาจความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์และต้องรับผิดชอบร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

### 3. หน้าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าของโครงการ

3.1 จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการให้เต็มพื้นที่ที่สามารถนำออกหาประโยชน์ได้ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าและจัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด รวมทั้งมีอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมโดยไม่ต่ำไปกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก๊ว และ/หรือ เลิกสัญญาจ้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า รวมถึงการบริหารงานต่างๆ ให้เป็นไปตามสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ และสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำตามข้อนี้ ห้ามมิให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนไปให้เช่า/ให้บริการแก่บุคคลที่มีเหตุอันสมควรสงสัยว่าจะนำทรัพย์สินนั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

3.2 เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่าชำระหนี้สิน และรับชำระหนี้สินจากผู้เช่าของโครงการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดภายใน 3(สาม) วันทำการนับจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับชำระหนี้สินจากผู้เช่าของโครงการ โดยให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน ระเบียบ ประกาศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการออกใบแจ้งหนี้ (Invoice) และใบเสร็จรับเงินในนามของกองทรัสต์ และนำส่งหลักฐานและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเร็ว

3.3 ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา แก๊ส โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาเครื่องใช้ และ/หรือ อุปกรณ์ต่างๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการแต่ละราย

3.4 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ ในโครงการ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของโครงการ หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า

3.5 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

3.6 ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอน และ/หรือ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก๊วสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมทั้งการเลิกสัญญาดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนั้นเป็นไปโดยราบรื่น

3.7 จัดหา อำนาจความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

3.8 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการประสานงานกับผู้เช่าของโครงการเพื่อให้กองทรัสต์เข้าตรวจสอบพื้นที่เช่าอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

3.9 ดำเนินการตามนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด เช่น ภายใน 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำบันทึกแสดงความต้องการเบื้องต้นของผู้สนใจเช่าพื้นที่เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด เป็นต้น

#### 4. หน้าที่อื่น ๆ

4.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดให้มีระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด รวมทั้งคู่มือระบบการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์

4.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของโครงการ และ/หรือ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธหน้าที่ดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์สามารถว่าจ้างบุคคลอื่นเข้ามาดำเนินการได้

4.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อตรวจสอบ และดูแลจัดการบริหารโครงการ ในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรดังกล่าวจะต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการ เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาและในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการในแต่ละคราว

#### 5. หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใดๆ กับกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งข้อมูลการทำรายการดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการติดตามดูแลและดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์







### 3. กรัสด์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“กรัสด์”) เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติกรัสด์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นกรัสด์ในวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556

#### 3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (Kasikorn Asset Management Company Limited)													
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048487													
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 มีนาคม 2535													
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: +66 2 673 3999 โทรสาร: +66 2 673 7809													
เว็บไซต์	www.kasikornasset.com													
ทุนจดทะเบียน	135,771,370.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 27,154,274 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท)													
รายชื่อกรรมการ	<table><tr><td>1. นายพัชร สมะลาภา</td><td>ประธานกรรมการ</td></tr><tr><td>2. นายวสิน วณิชยวรนันต์</td><td>ประธานกรรมการบริหาร</td></tr><tr><td>3. นายสุรเดช เกียรติธนากร</td><td>กรรมการผู้จัดการ</td></tr><tr><td>4. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>5. นางรัตนพรรณ ศรีมณีกุลโรจน์</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>6. นางนิศานาก อุ้วคิมพงษ์</td><td>กรรมการ</td></tr></table>		1. นายพัชร สมะลาภา	ประธานกรรมการ	2. นายวสิน วณิชยวรนันต์	ประธานกรรมการบริหาร	3. นายสุรเดช เกียรติธนากร	กรรมการผู้จัดการ	4. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์	กรรมการ	5. นางรัตนพรรณ ศรีมณีกุลโรจน์	กรรมการ	6. นางนิศานาก อุ้วคิมพงษ์	กรรมการ
1. นายพัชร สมะลาภา	ประธานกรรมการ													
2. นายวสิน วณิชยวรนันต์	ประธานกรรมการบริหาร													
3. นายสุรเดช เกียรติธนากร	กรรมการผู้จัดการ													
4. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์	กรรมการ													
5. นางรัตนพรรณ ศรีมณีกุลโรจน์	กรรมการ													
6. นางนิศานาก อุ้วคิมพงษ์	กรรมการ													
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม													

### 3.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.99
2	นายประธาน อัคราธรรม	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสาณฑ์	1	0.00
	รวม	27,154,274	100

### 3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังยิ่งผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

#### 1. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างดังต่อไปนี้

- (1.1) การแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (1.2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (1.4) ตรวจสอบดูแลและติดตามการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (1.5) การจัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (1.6) การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (1.7) การแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประกาศ กว.1/2553 โดยต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์ ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (1.8) การจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองคริสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของคริสต์ และในกรณีที่คริสต์จัดการกองคริสต์หลายกอง คริสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองคริสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน นอกจากนี้ในการจัดการกองคริสต์ คริสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองคริสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของคริสต์และทรัพย์สินอื่นที่คริสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่คริสต์จัดการกองคริสต์หลายกองคริสต์ ต้องแยกทรัพย์สินของกองคริสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองคริสต์

- (2.1) คริสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยคริสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยคริสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง คริสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
- (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยคริสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่คริสต์เป็นผู้ถือหน่วยคริสต์ในกองคริสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยคริสต์ ให้คริสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยคริสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะคริสต์ของกองคริสต์
- นอกจากนี้คริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยคริสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่ เป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2.2) คริสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองคริสต์กับบุคคลอื่น
- (2.3) ห้ามมิให้คริสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นคริสต์ไปหักกลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้คริสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองคริสต์ ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (2.4) ในกรณีที่คริสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆกับบุคคลภายนอก ให้คริสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะคริสต์
- (2.5) ในการจัดการกองคริสต์ คริสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองคริสต์มิได้ เว้นแต่เข้าขอยกเว้นให้คริสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
- (2.6) คริสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยคริสต์โดยคริสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติดำเนินการแทนได้
- (2.7) คริสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยคริสต์ หรือใบหน่วยคริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยคริสต์

- (2.8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพ์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายสลับหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาอันควร
- (2.9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (2.10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
- (2.11) ทรัสต์อาจก่อนนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (2.12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใดนอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เนื่องจากการที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (2.13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินโดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์
- (2.14) ตลอดระยะเวลาสอง (2) ปีภายหลังจากการสิ้นสุดความเป็นทรัสต์ ทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่มีสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ และทรัสต์ได้รับข้อมูลนั้นมาจากการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพ์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์รายใหม่เสียก่อน

ทั้งนี้หน้าที่ดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรีสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลภายนอกเพราะเหตุดังต่อไปนี้

(ก) กฎหมายกรีสต์ กฎหมายหลักกริพย์ และกฎหมายอื่นใด ที่กำหนดให้กรีสต์เปิดเผย หรือ

(ข) เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักกริพย์และตลาดหลักกริพย์ หรือคณะกรรมการอื่นใด กำหนดให้เปิดเผย หรือ

(ค) กรีสต์เปิดเผยเพราะปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล คำสั่งของศาล หรือคำสั่งของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

(ง) ข้อมูลที่สาธารณชนทราบโดยทั่วไปอยู่แล้ว

(2.15) ให้กรีสต์ตั้งแผนการใช้สิทธิรับเงินหรือกริพย์สินค้ายกจากกองกรีสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองกรีสต์

### 3. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองกรีสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

กรีสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองกรีสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยจะปฏิบัติหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(3.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองกรีสต์กระทำโดยผู้จัดการกองกรีสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองกรีสต์ตั้งอยู่

(3.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายและผู้จัดการกองกรีสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายและผู้จัดการกองกรีสต์รายเดิม โดยการแต่งตั้งผู้จัดการกองกรีสต์รายใหม่ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.3 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกรีสต์แห่งสัญญากองตั้งกรีสต์

(3.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองกรีสต์เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(3.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองกรีสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(3.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองกรีสต์ของผู้จัดการกองกรีสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายกรีสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองกรีสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายกรีสต์หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(3.6) ในกรณีที่จำเป็น และเพื่อประโยชน์ของกองกรีสต์ และผู้ถือหุ้นรายกรีสต์โดยรวม กรีสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองกรีสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กรีสต์เห็นสมควรโดยในการดำเนินการดังกล่าวหากเป็นกรณีนอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรีสต์ กรีสต์อาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้จัดการกองกรีสต์ต้องขอความเห็นชอบจากกรีสต์เสียก่อนที่จะดำเนินการข้างต้น

- (3.7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
- (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (3.8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ประกาศ กร.14/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
- นอกจากนี้เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้
- (3.9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และการจัดการกองทรัสต์ หรือข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์
- นอกจากนี้ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอความช่วยเหลือจากทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามสมควร เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี
- (3.10) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนจึงจะสามารถดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

#### 4. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (4.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (4.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาตามข้อ 20 แห่งสัญญาก่อตั้งกรีสต์ให้กรีสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติกรีสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรีสต์โดยรวม
- (4.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยกรีสต์หรือการจัดการกองกรีสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติกรีสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้กรีสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกรีสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติกรีสต์

### 3.4 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่กรีสต์

กรีสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรีสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจากกองกรีสต์โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรีสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

## 4. เกี่ยวข้องอื่นๆ

### 4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498
ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	+66 2 264 9090

### 4.2 นายทะเบียนหน่วยกรีสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	+66 2 009 9000
โทรสาร	+66 2 009 9992

### 4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อบริษัท	บริษัท ไนน์เฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31 ห้องเลขที่ ทีอีเอ็นเอ 01-04 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	+66 2 643 8223
โทรสาร	+66 2 643 8224



## การกำกับดูแลองค์กร

### นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

บริษัท อมตะ ซิมมิก ริสส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการทำงานหลักและระบบการทำงานย่อย คู่มือแสดงขั้นตอนการทำงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เกี่ยวข้อง ตลอดจนระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงในองค์กรขึ้น เพื่อกำหนดขอบเขต หน้าที่ และการดำเนินงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปอย่างถูกต้อง มีประสิทธิภาพสูงสุด สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินงาน สอดคล้องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎระเบียบที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยกตัวอย่างนโยบายที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ ได้แก่ การดูแลเรื่องการใช้อำนาจภายใน, พิจารณาตัดสินใจลงทุน, ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เป็นต้น

โดยบริษัทฯได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่บริหารความเสี่ยงขององค์กร วัตถุประสงค์ของ ก.ล.ต. ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบต่างๆที่เกี่ยวกับทรัสต์ให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานได้รับทราบ ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการทำงานของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากฎระเบียบและนโยบายต่างๆ ได้ถูกนำมาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ของกองทรัสต์ภายใต้หลักการกำกับกิจการดี มีคุณธรรมในการทำธุรกิจ มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ก็เพื่อให้การทำงานของกองทรัสต์เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียโดยรวม

### คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

- |                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 1. นายอภิรักษ์ ณ ระนอง            | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายสรวล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา      | กรรมการอิสระ                 |
| 3. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ | กรรมการ                      |

### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการ 1 ท่าน เป็นผู้มีส่วนหลักในการให้ความเห็นชอบในวสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้น และระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร กำกับดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่ตามหลักความไว้วางใจ (Fiduciary Duties) ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยเกียรติและความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)

(2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินงานระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินงาน เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปี และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

(3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

(5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

(7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมถึงประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(10.1) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(10.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 2.1 การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และมีการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอนุโลม
- 2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของบริษัทฯ ด้วย
- 2.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- 2.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(10.3) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปึงจยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
2. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
3. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ ที่ได้ จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดย บริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
7. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
8. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
9. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์และของบริษัทฯเอง

#### กรรมการอิสระ

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ และกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) อำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตาม

หนังสือมอบอำนาจที่ให้อำนาจ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของ บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบ อำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับกองทรัสต์

## การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. ข้อกำหนดในการประชุมและกระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และ กองทรัสต์ในทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมไม่น้อยกว่า ครั้งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมดและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยมีกระบวนการ จัดประชุมดังต่อไปนี้

1. ในการจัดประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง เลขาธิการบริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการ ประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการให้กรรมการพิจารณาอย่าง น้อย 7 วันล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. ในการประชุมกรรมการทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่า ครึ่งหนึ่ง มติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการ ทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม
3. ในการประชุม คณะกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น อภิปรายในประเด็นที่สำคัญ และ เสนอวาระการประชุม
4. ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา รับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณ ประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
5. เลขาธิการบริษัทฯ จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน สามารถตรวจสอบได้และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากการประชุมคณะกรรมการเพื่อ เป็นหลักฐานต่อไป

### 2. ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในทุกไตรมาสนั้น เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบและ อนุมัติในเรื่องที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ของผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา
- วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทริสต์
- วาระที่ 3 เรื่องเสนอเพื่อพิจารณานอุมัติ
  - 3.1 พิจารณานอุมัติงบการเงินของกองทริสต์
  - 3.2 พิจารณานอุมัติจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทริสต์
  - 3.3 พิจารณานอุมัติงานซ่อมบำรุง
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

## การดูแลเรื่องการใช้อยู่ภายใน

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ ต้องไม่ใช้อยู่ภายในของทริสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รายงานการซื้อขายหลักทรัพย์มายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

### นโยบายและแนวทางปฏิบัติ

1. ห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์ที่กองทริสต์เป็นผู้ออกโดยใช้อยู่ภายใน

คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานผู้รับผิดชอบในการดำเนินงานหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และพนักงานซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือฐานะที่สามารถล่วงรู้ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์จากการปฏิบัติหน้าที่ จะต้องปฏิบัติตามห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้อยู่ภายใน ซึ่งกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 241 “ในการซื้อหรือขายซึ่งหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือ หลักทรัพย์ที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ ห้ามมิให้บุคคลใดทำการซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่น ซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย ซึ่งหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือ หลักทรัพย์ที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเป็นการเอาเปรียบต่อบุคคลภายนอก โดยอาศัยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ที่ยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชน และตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะ เช่นนั้น และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะกระทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าวโดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทน”

2. ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ที่กองทริสต์เป็นผู้ออก (Blackout Period)

ห้ามกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในระยะเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำรายไตรมาสและประจำปี อย่างไรก็ตามในสถานการณ์พิเศษ บุคคลที่บริษัทฯ กำหนดข้างต้นอาจขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในระหว่างช่วงเวลาห้ามซื้อขายได้ หากตกอยู่ในสถานการณ์ เช่น มีความยากลำบากทางการเงินอย่างรุนแรง หรือต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ทางกฎหมาย หรือตกอยู่ภายใต้คำสั่งศาล โดยต้องจัดทำบันทึกเหตุผลเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ



### 3. การรายงานการถือหลักทรัพย์สินที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ

#### 1) การรายงานครั้งแรก

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทจะต้องรายงานการถือหลักทรัพย์สินของบริษัทโดยให้ส่งรายงานมายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

#### 2) การรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทจะต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์สินของบริษัทภายใน 7 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ซื้อขายหลักทรัพ์ โดยให้ส่งรายงานมายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

## การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
  - (1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่อนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (5.1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ

- (5.2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - (ข) ในกรณีที่จะลงนามสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
    1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
    2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
    3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงนามเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

## การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่ว่าจะบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
  - บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ก. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

- (2.1.1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องโดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

- (2.1.2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
3. ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
  - เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี

- เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเดิมรูปแบบครั้งสุดท้าย
  - เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
  - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
4. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเดิมรูปแบบครั้งสุดท้าย
- (2.1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง 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
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (2.2.3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากกรรฐหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรรฐ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกรรฐและกรรฐดังต่อไปนี้
1. หน้าที่ของผู้จัดการกรรฐในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  2. หน้าที่ของกรรฐในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นกรรฐเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรฐและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

### การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กรรฐเข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกรรฐต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กรรฐ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กรรฐสามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกรรฐทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรฐต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกรรฐอันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
5. ในกรณีที่ผู้จัดการกรรฐพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกรรฐต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกรรฐจะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือ

คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

## การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1. การดำเนินงานและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรมเดียวกัน
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน

- (ง) ผู้จัดการกองกริสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

## 2. ความเห็นของผู้จัดการกองกริสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองกริสต์มีความเห็นว่า อมตะ ชัมมิก ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ เป็นผู้มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์เป็นอย่างดี แต่อย่างไรก็ตามทางผู้จัดการกองกริสต์ก็ได้จัดให้มีระบบการติดตามและประเมินผลงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และในส่วนองผลการประเมินประจำปี 2564 สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 นั้น ผู้จัดการกองกริสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส เป็นไปตามนโยบายของกองกริสต์ อีกทั้งอยู่ในขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และสอดคล้องตาม กฎระเบียบต่างๆ ของกองกริสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้ความรู้ ความสามารถเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองกริสต์

### ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองกริสต์

ผู้จัดการกองกริสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยกริสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทฯ และกริสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองกริสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประโยชน์ของการกองกริสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประโยชน์ของการกองกริสต์ที่กองกริสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และกริสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- (2) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองกริสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุน
- (3) บริษัทฯ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- (4) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง



- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของสหกรณ์ที่กองกริสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- (5) กองกริสต์และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยผู้บริหารของสหกรณ์ทรัพย์สินจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- (6) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองกริสต์ที่มีต่อสหกรณ์ทรัพย์สินหรือสิทธิการเช่าสหกรณ์ทรัพย์สินที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองกริสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่อสหกรณ์ทรัพย์สินดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีกองกริสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้กริสต์ในนามของกองกริสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองกริสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากกริสต์
  - การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในสหกรณ์ทรัพย์สินแก่กองกริสต์ หรือผู้เช่าสหกรณ์ทรัพย์สินจากกองกริสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้วให้กองกริสต์ โดยกริสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองกริสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
  - การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองกริสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองกริสต์โดยกริสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสหกรณ์ทรัพย์สินนั้นๆ
- (7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกริสต์
  - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล



## คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราพื้นฐานรายเดือน	ไม่เกินร้อยละ 0.4 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด	ไม่เกินร้อยละ 25 ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ <sup>1</sup> ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้าซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3.0 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุน โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน <sup>2</sup>
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) กรณีเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.0 % ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากอมตะ ชัมมิก หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของอมตะ ชัมมิก

<sup>1</sup> รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้อื่นเช่นดอกเบี้ยและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนองายหน่วยทรัสต์ติดจำหน่าย และต้นทุนทางการเงิน

<sup>2</sup> แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่า 3.0% ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน 25% x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่ในปีถัดไปนั้นประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วย และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ  $(0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25\%$  โดยค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน  $25\% \times (300 - (280.13 \times 1.03)) = 2.87$  ล้านบาท

## การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นบริษัท ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทและทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลาดังต่อไปนี้

### 1.1 ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน

#### (ก) กรณีทั่วไป

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว

- งบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

#### (ข) กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว

- งบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนแรกของปีบัญชี

### 1.2 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

### 1.3 รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ไม่เกินสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดเงินทุนชำระแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดเงินแล้วเสร็จ

3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

### 3.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภท การใช้งาน ขนาดพื้นที่ และการผูกพันต่างๆ

### 3.2 วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- 3.3 วันที่และราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งซื้อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 3.4 วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน รวมทั้งซื้อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 3.5 ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 3.6 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 4.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- 4.2 ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

และเมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

5. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

- 5.1 เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์
- 5.2 เหตุการณ์ที่สัญญาณนี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

6. ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 6(3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มิประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือ คำสั่งดังกล่าวด้วย

### การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือ เหตุที่กำหนดไว้ดังนี้
  - (1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึง เหตุจำเป็นดังกล่าว
  - (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

### การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา สถานที่ประชุม การออกเสียงลงมติ และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี



รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองกริสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยกริสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย โดยจัดส่งหนังสือประชุมถึงผู้ถือหน่วยกริสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยกริสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยกริสต์ของผู้ถือหน่วยกริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ (1) ของข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองกริสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นเป็นที่ตั้งสำนักงานของกริสต์ หรือของผู้จัดการกองกริสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองกริสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยกริสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากกริสต์ แล้วแต่กรณี ให้กริสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และกริสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์แทนผู้จัดการกองกริสต์ดังกล่าวได้ตามจริงองค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์

- (ก) การประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยกริสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่าหนึ่งในสองจำนวนผู้ถือหน่วยกริสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยกริสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยกริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยกริสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ใน (ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยกริสต์ร้องขอให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์นั้นมีใช้เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยกริสต์ร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยกริสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติกริสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้กริสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อกำหนดให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองกริสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่กริสต์หรือผู้จัดการกองกริสต์มีส่วนได้เสีย ให้กริสต์หรือผู้จัดการกองกริสต์และตัวแทนของกริสต์หรือผู้จัดการกองกริสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่กริสต์หรือผู้จัดการกองกริสต์และตัวแทนของกริสต์หรือผู้จัดการกองกริสต์เป็นผู้ถือหน่วยกริสต์) ในกรณีที่กริสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองกริสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกริสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งกริสต์และผู้จัดการกองกริสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้ถือหน่วยกริสต์ซึ่งถือหน่วยกริสต์รวมกันแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้า (5) ของหน่วยกริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกอง



คริสต์มีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างพิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างในวาระนั้นๆ ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการดำเนินการประชุมทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นยกร่าง ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนและประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในการลงมติในที่ประชุมและปรากฏว่าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างมีคะแนนเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาดโดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกร่าง ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สิ้นสุด

#### วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นยกร่าง ผู้ถือหุ้นยกร่างอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นยกร่าง หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่บริษัทกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

#### วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นยกร่างมีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยยกร่างที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นยกร่างที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

#### มติของผู้ถือหุ้นยกร่าง

มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นยกร่างที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยกร่างที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - (2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - (2.2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (2.3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

- (2.4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (2.5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2.6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (2.7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (2.8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัด หรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

#### บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกการรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น

### **การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารระดับสูง**

#### **กรรมการ**

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 3 ท่าน โดยวิธีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทฯ จะดำเนินการผ่านที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่สามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงความสามารถ คุณลักษณะต่างๆ และความเป็นอิสระ เป็นต้น

หากเป็นกรรมการอิสระจะต้องเป็นกรรมการที่อิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง โดยต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานลูกจ้างพนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งในปัจจุบันและก่อนเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้จรรยาบรรณอย่างอิสระของตน ทั้งในปัจจุบันและก่อนเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 ปี ดังนี้

- 3.1 ไม่เป็นผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชีต้นสังกัด
- 3.2 ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพอื่นๆ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น ที่มีมูลค่าการให้บริการทางวิชาชีพอื่นเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการวิชาชีพอื่นๆ
- 3.3 ไม่ได้รับประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีส่วนได้เสียจากการทำธุรกรรมทางการค้าหรือธุรกิจ ได้แก่ รายการที่เป็นธุรกิจปกติ รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมที่มีมูลค่า 20 ล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า โดยให้นับรวมมูลค่ารายการในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร หรือมีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องรายใหญ่ของบริษัทฯ
6. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือกองทรัสต์หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษาการเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือกองทรัสต์
7. สามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
8. สามารถดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ได้โดยอิสระ
10. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการเงินในกานองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทย หรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตาม

กฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉลหรือทุจริต

12. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

### **ผู้บริหารระดับสูง**

คณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้พิจารณาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง อาทิ กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่าย โดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์การทำงานให้สอดคล้องตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นยกริสต์ โดยกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

### **คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบและลงความเห็นในงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชีจำนวนรวมทั้งสิ้น 687,335 บาท โดยแยกเป็นรายการได้ดังต่อไปนี้

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) จำนวนทั้งสิ้น 685,000 บาท
2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee) จำนวนทั้งสิ้น 2,335 บาท

## ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR)

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจด้วยความถูกต้อง โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกมิติ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

### 1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อันได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 บริษัทฯ ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี “Corporate Governance Code” : CG Code) ซึ่งออกโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าไปในขั้นตอนการทำงานต่างๆ ของกองทรัสต์อย่างเคร่งครัด เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานยึดถือเป็นหลักปฏิบัติ อีกทั้งมุ่งเน้นให้คนในองค์กรทำงานด้วยความสุจริต เป็นธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ เช่น นโยบายการเปิดเผยข้อมูล การจัดทำรายงานงบการเงินในแต่ละไตรมาส เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบกิจการที่แท้จริงของกองทรัสต์ โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และมีการตรวจทานด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มั่นใจในการทำงาน ตลอดจนมีการสนับสนุนการมีส่วนร่วมของลูกค้าและคู่ค้า เช่น มีช่องทางเปิดรับความคิดเห็นและข้อร้องเรียนของจากทั้งผู้ถือหน่วยและผู้เช่า เป็นต้น

### 2.ต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ตระหนักดีว่าการให้สินบนและการคอร์รัปชันนั้นเป็นภัยร้ายแรงที่ทำลายการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม รวมทั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม กองทรัสต์ไม่มีนโยบายเสนอเงิน สิ่งจูงใจ ของกำนัลในรูปแบบใดๆ แก่หน่วยงานภายนอกหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อประโยชน์หรือความได้เปรียบทางธุรกิจ รวมทั้งไม่มีนโยบายการจ่ายเงินอื่นใดเพื่อเร่งการดำเนินการหรืออำนวยความสะดวก

มีการป้องกัน Insider trade หรือการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปเผยแพร่แก่บุคคลภายนอกในเวลาที่ไม่สมควรอันจะส่งผลให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยท่านอื่นๆ รวมทั้งไม่อนุญาตให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงาน ถือครองหลักทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ เจ้าหน้าที่ในตำแหน่งผู้อำนวยความสะดวกฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เท่านั้นที่มีหน้าที่ในการสื่อสาร และเผยแพร่ข้อมูลภายในสู่บุคคลภายนอก

นอกจากนี้กองทรัสต์มีการสอบทานระบบควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจว่ามีประสิทธิภาพในการต่อต้านการให้สินบนและคอร์รัปชัน และได้จัดให้ความรู้แก่พนักงานเพื่อให้สามารถหลีกเลี่ยงการกระทำดังกล่าว บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานทุกคนต้องผ่านการทดสอบความรู้ความเข้าใจในเรื่อง การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจประจำปี โดยได้คะแนนมากกว่าร้อยละ 80 ในปี 2564 พนักงานทุกคน (ร้อยละ 100) ได้ทำการทดสอบโดยแบบทดสอบออนไลน์ และพนักงานร้อยละ 100 ได้คะแนนทดสอบมากกว่าร้อยละ 80

### 3. การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์และบริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่สำคัญในการสร้างความสำเร็จให้แก่กองทรัสต์ จึงสนับสนุนและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคลากรทุกคนให้สิทธิได้รับสวัสดิการอย่างเท่าเทียมกันตามกฎหมายขององค์กร โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา บริษัทมีนโยบายฝึกอบรมเพื่อพัฒนาพนักงานทั้งในด้านต่างๆ ให้เป็นระดับมืออาชีพ มีนโยบายให้ความมั่นใจในคุณภาพชีวิตในการทำงาน เช่น สวัสดิการด้านสุขภาพ วันลาพักผ่อนประจำปี เป็นต้น หรือเช่นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน โดยมีนโยบายให้พนักงานได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทฯ มี “นโยบายการแจ้งเบาะแส” (Whistleblowing Policy) และจัดให้มีช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย สามารถแจ้งเบาะแสร้องทุกข์ที่เกี่ยวกับการถูกละเมิดสิทธิมนุษยชน และบริษัทฯ มีกระบวนการพิจารณาและจัดการข้อร้องเรียนอย่างรอบคอบ ยุติธรรม และโปร่งใส และขั้นตอนการเยียวยาพนักงานหรือผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับผลกระทบ พนักงานผู้กระทำการละเมิดสิทธิมนุษยชน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณของบริษัทฯ จะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่กำหนดไว้ นอกจากนี้อาจจะได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนในการประเมินและตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence) โดยอ้างอิงหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยการดำเนินธุรกิจและสิทธิมนุษยชน (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) เป็นกรอบในการดำเนินงาน

ในปี 2564 บริษัทฯ ไม่ได้รับการร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญจากผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงไม่มีการรายงานด้านการละเมิดด้านสิทธิมนุษยชนจากทั้งลูกค้า ผู้รับเหมา ผู้เช่า ลูกค้า และผู้ถือหุ้น

### 4. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและมั่นใจให้กับลูกค้าว่าได้รับผลิตภัณฑ์และการบริการที่ดี มีคุณภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า ผู้รับเหมาทุกรายจะผ่านการคัดกรองและคัดสรรว่ามีฝีมือที่ได้มาตรฐาน ก่อนจะส่งมอบอาคารให้ลูกค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งทีมวิศวกรเข้าตรวจสอบจนมั่นใจว่าอาคารโรงงานของกองทรัสต์มีคุณภาพ ปลอดภัย และตรงตามมาตรฐานเพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับการส่งมอบสินค้าที่ดี

### 5. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน มีการส่งเสริมให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และได้กำหนดนโยบายส่งเสริม เช่น มาตรการประหยัดพลังงาน และสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ โดยพนักงานทุกคนในกลุ่มต้องได้รับความรู้ในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข และปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด

นอกเหนือจากความรับผิดชอบต่อสังคมที่ได้ปฏิบัติตามที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้รับนโยบายและหลักในการพัฒนาอย่างยั่งยืนจากบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทแม่มาใช้ในการดำเนินกิจการด้วย ตามปรัชญากลุ่มที่ว่า “ALL WIN” หมายถึง บริษัทไม่ได้มุ่งเน้นเอาแต่ผลประโยชน์ของตนเองเป็นที่ตั้ง แต่บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดในห่วงโซ่ธุรกิจด้วย ไม่ว่าจะเป็นพนักงานของบริษัท ลูกค้า



คู่ค้า และชุมชนโดยรอบ และพยายามที่จะสร้างสมดุลระหว่างด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ให้อยู่ร่วมกันอย่างมีคุณภาพสูงสุด



สำหรับรายงานการพัฒนาย่างยั่งยืนของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ท่านสามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ [www.amata.com](http://www.amata.com)

### การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมในปี 2564

ในปี 2564 บริษัท อมตะ ซิมมิก รีลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) และบริษัท อมตะ ซิมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ภายใต้การนำทีมดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) (ต่อไปนี้จะเรียกรวมว่า “บริษัทฯ”) ยังคงสานต่อนโยบายและกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งหวังให้ธุรกิจ ลูกค้า คู่ค้า และชุมชนโดยรอบ มีการเติบโตไปด้วยกันแบบยั่งยืน ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมที่จะใส่ใจผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม โดยในปีนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการและกิจกรรมเพื่อสนับสนุน และพัฒนาชุมชนทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนชุมชนโดยรอบในช่วงวิกฤตการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ดังต่อไปนี้

- **โครงการ AMATA Fights COVID-19:** การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เกิดขึ้น มีผลกระทบต่อเนื้อต่อสภาพเศรษฐกิจของชุมชนโดยรอบ เนื่องจากแรงงานท้องถิ่นบางส่วนได้รับผลกระทบ เช่น ต้องหยุดงาน หรือถูกเลิกจ้าง ทำให้ขาดรายได้ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “โครงการ AMATA Fights COVID-19” เพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นในชุมชนแบบเร่งด่วน ด้วยการมอบถุงยังชีพซึ่งประกอบไปด้วยข้าวสาร 5 กิโลกรัม ไข่ไก่ ยาสามัญประจำบ้าน และอาหารแห้งให้กับกลุ่มเป้าหมายที่ได้รับผลกระทบ ด้วยการแจกถุงยังชีพโดยตรงให้กับแรงงานที่ตกงาน และประชาชนที่มีรายได้น้อย ผู้พิการในชุมชน หรือผู้ป่วยติดเตียง และการตั้งตู้ปันสุขให้กับประชาชนที่ขาดแคลน จากกิจกรรมที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้สนับสนุนสินค้าจากชุมชนใกล้เคียงเพื่อนำมาจัดเป็นถุงยังชีพจำนวนรวมทั้งสิ้น 9,629 ถุง มูลค่า 1,2347,946 บาท โดยแบ่งเป็นสนับสนุนเป็นถุงยังชีพจำนวน 4,229 ถุง โดยมีแรงงานตกงานที่ได้รับประโยชน์รวมทั้งสิ้น 360 คน ประชาชนที่มีรายได้น้อย และผู้พิการจำนวน 9,269 คน





- **การสนับสนุนบุคลากรทางการแพทย์:** บริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนบุคลากรทางการแพทย์ให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างปลอดภัย เนื่องจากบุคลากรทางการแพทย์เป็นบุคคลสำคัญในการรับมือ และดูแลผู้ป่วยจากการติดเชื้อโดยตรง โดยในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้สนับสนุนอุปกรณ์ป้องกันตนเอง ได้แก่ หน้ากากอนามัย Face Shield และ แอลกอฮอล์ฆ่าเชื้อ ให้กับหน่วยงานทางด้านสาธารณสุขจำนวน 36 แห่ง มูลค่า 415,000 บาท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ประสานความร่วมมือลูกค้าผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ จำนวน 19 ราย เพื่อร่วมกันสนับสนุนอุปกรณ์ป้องกันตนเองให้กับบุคลากรทางการแพทย์อีกด้วย



- **โครงการบริจาคโลหิต:** นิคมอุตสาหกรรมอมตะทั้งสองแห่ง เป็นนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่มีพนักงานทำงานอยู่ภายในจำนวนมาก ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และมีประชาชนในชุมชนโดยรอบจำนวนรวมกันกว่า 500,000 คน จึงเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการรับบริจาคโลหิตเพื่อเป็นแหล่งโลหิตสำรองให้กับสภากาชาดไทย บริษัทฯ จึงร่วมมือกับภาคบริการโลหิตแห่งชาติที่ 3 จังหวัดชลบุรี สภากาชาดจังหวัดระยอง และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย รณรงค์ และเชิญชวนพนักงานบริษัทในกลุ่มอมตะ และพนักงานของสถานประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะทั้งสองแห่ง ร่วมกันบริจาคโลหิต บริษัทฯ มีเป้าหมายในการรับบริจาคโลหิตเพื่อสนับสนุนโลหิตให้กับสภากาชาดไทยไม่ต่ำกว่าปีละ 1 ล้านซีซี โดยจัดกิจกรรมต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี ในปี 2564 นับเป็นปีที่ 10 ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมบริจาคโลหิต มีพนักงานของบริษัทฯ และพนักงานของโรงงานต่าง ๆ จากทั้งสองนิคมอุตสาหกรรมเข้าร่วมในกิจกรรมบริจาคโลหิตทั้งสิ้น 4,301 คน ได้ยอดรวมปริมาณโลหิตที่ได้จากทั้งสองนิคมอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 1.88 ล้านซีซี โดยมียอดโลหิตที่บริจาคได้สะสมทั้ง 10 ปี กว่า 14.71 ล้านซีซี สามารถนำไปช่วยเหลือผู้ป่วยได้กว่า 102,000 คน

- **โครงการพัฒนาพื้นที่เรียนรู้ (Brain Based Learning):** เป็นโครงการที่ช่วยพัฒนาและสนับสนุนด้าน การศึกษาภายในโรงเรียน โดยบริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และชมรมอมตะจิตอาสา อมตะซีดี ระยอง (Amata CSR Volunteer Club) จัดโครงการพัฒนาพื้นที่เรียนรู้ภายในโรงเรียน บ้านมาบยางพร ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง เพื่อส่งเสริมการเรียนรู้นอกห้องเรียน และสร้างการ มีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมอันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคม ประกอบไปด้วยการจัดกิจกรรมสันทนาการ สำหรับนักเรียนชั้นอนุบาล การจัดกิจกรรมฐานให้ความรู้ ด้านสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสุนาามีย แก่นักเรียนชั้นประถม นอกจากนี้ ยังมีการสร้างพื้นที่เรียนรู้นอกห้องเรียน (Brain Based Learning; BBL) และการซ่อมแซมเครื่องเล่นสนามเด็กสำหรับชั้นอนุบาลอีกด้วย
- **โครงการ Farm to Factory:** บริษัทฯ ได้เริ่มต้นทำโครงการ Farm to Factory ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทยมาตั้งแต่ปี 2561 โดยใช้นิคมอุตสาหกรรมอมตะซีดี ชลบุรี เป็นพื้นที่นำร่อง บริษัทฯ เป็น ตัวกลางระหว่างชุมชนท้องถิ่นกับโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมในการซื้อขายผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร โดย บริษัทฯ และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้เข้าไปช่วยยกระดับมาตรฐานสินค้าให้ตรงตามความ ต้องการของผู้ซื้อด้วย บริษัทฯ มีเป้าหมายให้กลุ่มวิสาหกิจชุมชนที่อยู่ในชุมชนเป้าหมายโดยรอบพื้นที่นิคม อุตสาหกรรมอมตะซีดี ชลบุรี ที่ผลิตและพัฒนาสินค้าของชุมชน ได้มีช่องทางในการจำหน่ายสินค้า และ สร้างรายได้ให้กับสมาชิกของกลุ่มฯ ในปี 2564 มีโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซีดี ชลบุรีเข้าร่วม โครงการ “Farm to Factory” จำนวน 38 โรงงาน และ ชุมชนท้องถิ่นจากจังหวัดฉะเชิงเทราและชลบุรีจำนวน 28 ชุมชน เข้าไปจำหน่ายสินค้าให้กับโรงงานเฉลี่ยอยู่ที่ 17 ครั้ง/เดือน และมีเงินรายได้จากการจำหน่าย สินค้าในปี 2564 จำนวนรวม 7,841,162 บาท
- **ส่งเสริมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่นในชุมชน:** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสนับสนุน และการมีส่วน ร่วมกับกิจกรรมทางวัฒนธรรมและประเพณีท้องถิ่นของชุมชน เพื่อสืบสานประเพณีที่ดั้งาม และสร้างความ สัมพันธ์และทัศนคติที่ดีกับชุมชน โดยบริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทผู้ ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะทั้งสองแห่ง และชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะทั้งสองแห่ง เข้าร่วมและสนับสนุนกิจกรรมทางวัฒนธรรมและประเพณีท้องถิ่นของชุมชน อย่างต่อเนื่อง



## การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการควบคุมภายในด้านต่างๆ ได้แก่ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติการของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลดังนี้

### ส่วนที่ 1 องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ คำนึงถึงการมีโครงสร้างองค์กรและสภาพแวดล้อมที่ดีซึ่งเป็นรากฐานที่สำคัญของระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่ต้องมีกลไกในการควบคุมองค์กรและสภาพแวดล้อมเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามที่มุ่งหวัง และส่งเสริมให้ทุกคนรับทราบและเข้าใจถึงรายละเอียดหลักๆ ของระบบการควบคุมภายในดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้จัดการดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน โดยมีการประชุมร่วมกันของฝ่ายบริหาร เพื่อกำหนดแผนการดำเนินงานอยู่ตลอด อีกทั้งมีการแจ้งให้ผู้บริหารแต่ละฝ่ายรับทราบ เพื่อบริหารงานภายในให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่ตั้งไว้
- บริษัทฯ จัดให้มีการพิจารณาทบทวนการตั้งเป้าหมายของการทำงานในแต่ละหน้าที่อย่างรอบคอบ เป็นประจำตอนปลายปีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อกทบทวนถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ระบบปฏิบัติงานแต่ละฝ่าย กลยุทธ์องค์กรเทียบกับสภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้ยังกำหนดเป้าหมาย ให้เกิดแรงจูงใจ เช่น มีเกณฑ์และมาตรการให้ผลตอบแทนแก่พนักงานอย่างเหมาะสม
- บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กร และมีการประกาศให้พนักงานทราบโดยทั่วกัน
- บริษัทฯ มีการจัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ (Code of Conduct) ข้อกำหนดระเบียบการปฏิบัติและบทลงโทษของฝ่ายบริหารและพนักงาน
- บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบในการอนุมัติธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารสินทรัพย์ เพื่อป้องกันการทุจริต
- บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับหลักการกำกับกิจการที่ดี (Corporate Governance) และมีการกำหนดหลักเกณฑ์พร้อมทั้งแผนการปฏิบัติงาน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมในการดำเนินธุรกิจกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และผู้มีส่วนได้เสีย

### ส่วนที่ 2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการกำหนดวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน ทั้งวัตถุประสงค์ระดับองค์กรและระดับกิจกรรมให้สอดคล้องกัน เพื่อที่จะสามารถทำงานให้สำเร็จด้วยงบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติและทรัพยากรที่มีอยู่อย่างเหมาะสม อีกทั้งบริษัทฯ มีฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ประเมินถึงความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอและวิเคราะห์ถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดเป็นความเสี่ยง ตลอดจนมีการติดตามสถานการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว
- แจ้งให้ผู้บังคับบัญชาของแต่ละฝ่ายงานทราบถึงแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปถ่ายทอดแก่พนักงานทุกคนเพื่อปฏิบัติให้ถูกต้อง และติดตามผลการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้
- จัดให้มีแผนดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง (Business Continuity Plan) และมีการประกาศใช้เพื่อให้บุคลากรภายในรับทราบ เพื่อที่จะรับมือและตอบสนองได้อย่างเหมาะสมในสถานการณ์ฉุกเฉิน

### ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่มีการตรวจสอบซึ่งกันและกันตลอด ทำให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายจะปฏิบัติงานถูกต้องตามนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน
- มีมาตรการควบคุมดูแลการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือกับบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างรัดกุมและชัดเจน โดยหากมีการเข้าทำรายการระหว่างกันของกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุผล หรือบนเงื่อนไขการค้าปกติหรือราคาตลาด โดยจะต้องนำเสนอและขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ในทุกครั้งที่เข้าทำรายการ ซึ่งการอนุมัติจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้นเท่านั้น โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และจะต้องเปิดเผยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- การทำงานของกองทรัสต์จะมีการทวนสอบกันเองทั้งจากภายใน และจากหน่วยงานภายนอก อันได้แก่ ทรัสต์ และ ผู้ตรวจสอบบัญชี ซึ่งทำให้มั่นใจได้ว่าการทำงานของกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้อง

### ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ มีการจัดการระบบข้อมูลสารสนเทศในการปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจว่ามีการติดต่อสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กรได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นการสื่อสารข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ที่เกี่ยวข้องจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งและจะเป็นสิ่งที่ช่วยให้เกิดความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ดังนี้

- บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่างๆ อย่างเพียงพอเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยเฉพาะข้อมูลที่มีนัยสำคัญ โดยจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลต่างๆ อย่างเพียงพอ เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนซึ่งทำให้ไม่สามารถจัดส่งเอกสารล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันได้
- บริษัทฯ กำหนดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยมีเนื้อหารายละเอียดตามควร ซึ่งเป็นเนื้อหาสำคัญต่อการตัดสินใจในแต่ละเรื่อง อีกทั้งยังมีการบันทึกข้อซักถาม ความเห็น และข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา รวมทั้งความเห็นของกรรมการในการประชุมในส่วนหนึ่งของระบบสารสนเทศ

- บริษัทฯ ได้จัดให้มีทะเบียนคุมเอกสารเข้า-ออก ตลอดจนการจัดเก็บเอกสารภายใน เพื่อให้การจัดเก็บเอกสารต่างๆ มีประสิทธิภาพและไม่สูญหาย
- บริษัทฯ จัดให้มีการเก็บข้อมูลลงในหน่วยความจำสำรองต่างๆ โดยจะดำเนินการทุกสัปดาห์ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลสำคัญของบริษัทจะสามารถกู้คืนในกรณีฉุกเฉิน
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างมากต่อความปลอดภัยของข้อมูล จึงจัดให้มีระบบป้องกันการเข้าถึงข้อมูลบริษัททั้งทางกายภาพและด้วยระบบเทคโนโลยี

### ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม

บริษัทฯ มีการติดตามงานที่ได้ดำเนินการไปอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการตรวจสอบ ปรับปรุง และแก้ไขระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และเพื่อให้ข้อบกพร่องต่างๆ ได้รับการแก้ไขอย่างทันที่ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ มีการติดตามประเมินผลระบบควบคุมภายในโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานจริงเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมติดตามและนำเสนอผลการดำเนินการกับทรีสตี และประชุมติดตามการดำเนินงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อติดตามงานของนิติบุคคล ตลอดจนติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้งานสามารถดำเนินได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ และเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นว่ามีความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ตลอดจนเสนอแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็น เพื่อที่ฝ่ายปฏิบัติการจะได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องภายในระยะเวลาที่เหมาะสม





## การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

รายการระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

#### 1.1 รายการระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นกลุ่มคนเดียวกันกับ อมตะ ชัมมิก ตามประกาศ สช. 29/2555

##### ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

##### เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่เป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดโดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่ไม่เกิน 0.4 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุดหักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระให้เป็นรายปีเมื่อปรากฏว่าประโยชน์ตอบแทนไม่รวมส่วนลดทุนในรอบปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละสาม (3) ของประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีก่อนหน้า โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน

##### ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

#### 1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง อมตะ ชัมมิก เพื่อกำหนดที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย อมตะ ชัมมิกเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากอมตะ ชัมมิกเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

## ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

## เงื่อนไขนโยบายราคา

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

## ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีเอนด์แวย์รส์ ฟันด์) โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษ ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

### **1.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และผู้เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์**

รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

## ความสัมพันธ์

เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

## เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจากกองทรัสต์ โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในกำหนดเดียวกัน)

## ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ



ตารางสรุปรายละเอียดความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์	- รับฝากเงิน

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	2564	2563
<b>บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	21,710	18,616
<b>บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15,438	16,219
<b>บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,843	14,994
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
ดอกเบี้ยรับ	107	313

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	2564	2563
<b>บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้ำจ่าย	2,470	2,490
<b>บริษัท อมตะ ซิมมิก ริทส์ แมนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	2,560	2,583
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	9,865	52,573
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	5

## 2. หลักเกณฑ์ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

### (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
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

**(3) กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์**

ในกรณีที่ มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นยกยกริสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นยกยกริสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยกิสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กิสต์จะกระทำการหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้



## ความเห็นของทราสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนเกษิกรไทย  
KASIKORN ASSET MANAGEMENT



### รายงานความเห็นของทราสต์

เพื่อ: ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (‘‘กองทรัสต์’’)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (‘‘ทรัสต์’’) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (‘‘กองทรัสต์’’) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ซิมเมทริคัล แอเจนซี่ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ซิมเมทริคัล แอเจนซี่ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาจัดตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิฑูรย์ พงษ์เจริญ)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เกสิกรไทย จำกัด

9 กุมภาพันธ์ 2565

Kasikorn Asset Capital (P) Co., Ltd.  
www.kasikornbank.com

บริการทูลกระดิ่งประดับใจ

ขอสงวนสิทธิ์ในความเห็นของทราสต์

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับ เรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่อบทการเงินโดยรวมเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวนเงิน 4,565 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถ หาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรม ของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจาก รายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการ กำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายใน ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ ผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณา ความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระ ของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูล ที่จำเป็นและความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการ ผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของ



ผู้จัดการกองทรัสต์ฯในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไปข้อสรุป

ของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี  
ของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุด  
การดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง  
ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ  
ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ  
การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง  
กับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น  
ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการ  
ที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุด  
ในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้  
ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ  
หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า  
เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่า  
ผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



สุพรรณิ ตรียนันทกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 11 กุมภาพันธ์ 2565

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน: จำนวน 302,070,300 บาท (2563: จำนวน 245,000,000 บาท))	8	303,215,233	245,305,340
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	9	4,564,700,000	4,624,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	9,865,179	52,573,410
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		444	124,533
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	11	8,671,207	12,233,718
ลูกหนี้อื่น		1,342,644	140,620
สินทรัพย์อื่น		842,703	568,188
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,888,637,410</b>	<b>4,934,945,809</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	10,345,622	12,658,475
เงินมัดจำค่าเช่า		121,142,304	124,157,670
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		737,400	737,400
เงินกู้ยืมระยะยาว	12	1,200,000,000	1,200,000,000
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,332,225,326</b>	<b>1,337,553,545</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,556,412,084</b>	<b>3,597,392,264</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.56 บาท			
(31 ธันวาคม 2563: มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท)		3,421,428,400	3,478,690,800
กำไรสะสม	14	134,983,684	118,701,464
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,556,412,084</b>	<b>3,597,392,264</b>
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9371	10.0516
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		357,890,000	357,890,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รหัสที่เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
งบประกอบรายละเอียดการเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การแสดงรายละเอียดการเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2564		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	2563		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
					ราคาทุน	มูลค่ายุติรวม		ราคาทุน	มูลค่ายุติรวม	
					(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 60 หลัง										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอบ้านนาถอง จังหวัดชลบุรี										
	9361, 21948	5-2-30	AF01	851.80	24,369,004	22,600,000	0.46	24,369,004	20,941,494	0.43
			AF02	851.80	24,369,004	22,900,000	0.47	24,369,004	20,941,494	0.43
			AF03	851.80	24,369,004	22,900,000	0.47	24,369,004	20,941,494	0.43
			AF04	851.80	24,369,004	22,200,000	0.46	24,369,004	20,941,494	0.43
	23895	4-2-71	AG01	851.80	24,151,635	22,200,000	0.46	24,151,635	20,941,494	0.43
			AG02	851.80	23,940,333	22,200,000	0.46	23,940,333	20,941,494	0.43
			BG01	1,203.60	34,170,803	31,400,000	0.65	34,170,803	29,590,582	0.61
	23626	1-2-42	BF01	1,218.00	34,845,150	32,800,000	0.67	34,845,150	29,946,364	0.62
	22735	7-1-46	BF02	1,280.52	36,633,637	34,200,000	0.70	36,633,637	31,482,570	0.65
			BF03	1,280.52	36,633,637	34,200,000	0.70	36,633,637	31,482,570	0.65
			BF04	1,515.14	43,345,771	39,400,000	0.81	43,345,771	37,252,306	0.77
			BF05	1,588.56	45,446,662	41,400,000	0.85	45,446,662	39,056,038	0.80
	26250	2-3-29	BF06	1,702.88	48,717,299	45,900,000	0.94	48,717,299	41,866,440	0.86
	28361	1-2-27	BF07	1,288.00	36,847,973	32,400,000	0.67	36,847,973	31,667,356	0.65
	26188	8-2-24	BF08	1,775.00	50,779,771	44,600,000	0.92	50,779,771	43,639,834	0.90
			BF09	2,430.00	69,518,950	62,600,000	1.29	69,518,950	59,743,796	1.23
			BF10	2,430.00	69,518,950	64,000,000	1.31	69,518,950	59,743,796	1.23
	24991	2-2-48	BG02	1,777.00	50,837,399	47,100,000	0.97	50,837,399	43,689,478	0.90
	24994, 26052	1-2-73	BG03	1,215.00	34,759,214	32,700,000	0.67	34,759,214	29,871,898	0.61
	25059	6-0-96	BG04	1,223.80	35,010,957	33,100,000	0.68	35,010,957	30,087,022	0.62
			BG05	1,416.00	40,509,872	35,600,000	0.73	40,509,872	34,814,234	0.71
			BG06	1,553.70	44,448,790	39,000,000	0.80	44,448,790	38,198,300	0.78
	32570	4-3-73	BG32	1,041.50	29,680,881	27,800,000	0.57	29,680,881	25,605,272	0.53
			BG33	1,266.50	36,118,019	33,700,000	0.69	36,118,019	31,137,820	0.64
			BG34	1,562.50	44,700,533	41,300,000	0.85	44,700,533	38,416,182	0.78
	35964	11-1-95	BG35	1,570.00	44,189,970	39,500,000	0.81	44,189,970	38,600,968	0.79
			BG36	1,329.00	37,335,282	34,100,000	0.70	37,335,282	32,674,026	0.67
			BG37	1,329.00	37,545,574	31,900,000	0.66	37,545,574	32,674,026	0.67
			BG38	1,312.00	36,912,678	33,800,000	0.69	36,912,678	32,257,568	0.66
			BG39	2,170.00	61,064,835	55,100,000	1.13	61,064,835	53,350,752	1.10

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

พร้อมเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2564			2563		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 60 หลัง										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพนมทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ)										
34026	27-2-35	BG49	2,672.00	75,091,669	64,000,000	1.31	75,091,669	65,692,802	1.35	
			BG50	1,867.00	53,049,502	44,800,000	0.92	53,049,502	45,901,394	0.94
			BG51	1,313.00	37,335,282	33,200,000	0.68	37,335,282	32,282,390	0.66
			BG52	2,167.00	61,381,283	54,800,000	1.13	61,381,283	53,276,286	1.09
			BG53	1,438.00	40,815,199	35,200,000	0.72	40,815,199	35,354,802	0.73
			BG54	1,188.00	33,854,355	30,700,000	0.63	33,854,355	29,207,220	0.60
			BG55	1,313.00	37,335,282	34,100,000	0.70	37,335,282	32,282,390	0.66
			BG56	1,807.00	51,255,960	46,300,000	0.95	51,255,960	44,425,864	0.91
34030	4-0-33	BG57	1,188.00	33,432,761	31,000,000	0.64	33,432,761	29,207,220	0.60	
		BG58	1,717.00	48,830,533	41,200,000	0.85	48,830,533	42,213,948	0.87	
		BG59	1,438.00	40,920,344	34,500,000	0.71	40,920,344	35,354,802	0.73	
		BG60	1,313.00	37,335,282	32,600,000	0.67	37,335,282	32,282,390	0.66	
40196	7-0-27	BG61	2,767.00	78,256,149	69,900,000	1.44	78,256,149	68,028,828	1.40	
		BG62	2,872.00	81,419,618	73,100,000	1.50	81,419,618	70,610,316	1.45	
40197	7-0-13	BG63	5,277.00	148,495,465	132,400,000	2.72	148,495,465	129,739,078	2.66	
40197, 40198	15-1-68	BG64	1,187.00	33,958,489	30,400,000	0.62	33,958,489	29,182,398	0.60	
		BG65	2,017.00	55,580,074	48,400,000	0.99	55,580,074	49,588,840	1.02	
		BG66	1,437.00	40,815,199	36,100,000	0.74	40,815,199	35,329,980	0.73	
40168	6-0-07	BG67	3,222.00	91,017,191	82,600,000	1.70	91,017,191	79,215,276	1.63	
40178	6-3-62	BG68	5,032.00	141,219,184	126,450,000	2.60	141,219,184	123,715,606	2.54	
40179	7-2-06	BG69	5,032.00	141,219,184	126,450,000	2.60	141,219,184	123,715,606	2.54	
40180	8-1-17	BG70	2,312.00	65,283,805	55,400,000	1.14	65,283,805	56,842,380	1.17	
		BG71	1,437.00	40,920,344	36,200,000	0.74	40,920,344	35,329,980	0.73	
		BG72	1,812.00	51,362,116	45,900,000	0.94	51,362,116	44,549,974	0.91	
40198	8-1-55	BG73	1,312.00	37,018,834	33,500,000	0.69	37,018,834	32,257,568	0.66	
		BG74	1,312.00	37,018,834	33,800,000	0.69	37,018,834	32,257,568	0.66	
28262	2-0-65	BG75	1,032.00	29,425,094	26,200,000	0.54	29,425,094	25,373,600	0.52	
40193	9-2-75	BG76	3,572.00	102,189,927	91,400,000	1.88	102,189,927	87,820,236	1.80	
		BG77	1,187.00	33,958,489	30,400,000	0.62	33,958,489	29,182,398	0.60	
		BG78	1,687.00	47,670,897	43,000,000	0.88	47,670,897	41,477,562	0.85	
			105,516.02	2,992,606,936	2,686,600,000	55.18	2,992,606,936	2,594,196,864	53.28	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
งบประมาณรายละเอียดเงินทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประเภทการลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2564			2563			
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 25 หลัง										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี										
	28287	1-2-43	BG07	1,290.00	43,488,417	47,900,000	0.99	43,488,417	49,726,078	1.02
	28288	1-2-03	BG08	1,290.00	43,488,417	45,500,000	0.93	43,488,417	49,726,078	1.02
	26788	1-2-04	BG09	1,290.00	43,488,417	45,500,000	0.93	43,488,417	49,726,078	1.02
	26789	13-1-44	BG10	3,010.00	99,338,292	107,200,000	2.20	99,338,292	116,027,516	2.38
	26789, 26726	13-1-78	BG11	5,200.00	175,300,192	183,000,000	3.76	175,300,192	200,446,206	4.12
	26789	13-1-44	BG12	1,449.00	48,212,853	51,600,000	1.06	48,212,853	55,855,107	1.15
	26789, 26787	20-0-49	BG13	1,449.00	48,212,853	53,900,000	1.11	48,212,853	55,855,107	1.15
	26790, 26791	6-0-02	BG14	2,160.00	71,834,030	78,900,000	1.62	71,834,030	83,262,271	1.71
	26787, 26790	9-3-05	BG15	1,620.00	53,605,747	56,200,000	1.15	53,605,747	62,446,703	1.28
	26790, 26791	6-0-02	BG16	2,160.00	72,817,116	74,900,000	1.54	72,817,116	83,262,271	1.71
	26787, 26790	9-3-05	BG17	1,620.00	54,612,957	57,500,000	1.18	54,612,957	62,446,703	1.28
	26787	6-3-05	BG18	1,025.00	34,554,206	36,300,000	0.75	34,554,206	39,511,031	0.81
			BG19	1,025.00	34,554,206	35,800,000	0.74	34,554,206	39,511,031	0.81
			BG20	1,025.00	34,554,206	35,700,000	0.73	34,554,206	39,511,031	0.81
	26792, 26793	18-0-03	BG21	4,650.00	152,513,332	165,000,000	3.39	152,513,332	179,245,166	3.68
	26792	15-0-01	BG22	1,525.00	51,410,392	55,200,000	1.13	51,410,392	58,784,705	1.22
	26794	3-0-00	BG23	2,005.00	67,592,089	72,300,000	1.49	67,592,089	77,287,432	1.59
	26795	9-3-47	BG24	3,145.00	103,976,281	109,000,000	2.24	103,976,281	121,231,408	2.49
			BG25	3,145.00	106,022,866	113,500,000	2.33	106,022,866	121,231,408	2.49
	26792, 26795	24-3-48	BG26	2,425.00	81,750,321	87,400,000	1.80	81,750,321	93,477,318	1.92
			BG27	1,300.00	43,825,159	45,100,000	0.93	43,825,159	50,111,552	1.03
	26792	15-0-01	BG28	1,150.00	38,398,088	42,400,000	0.87	38,398,088	44,329,450	0.91
			BG29	1,150.00	38,768,001	42,600,000	0.88	38,768,001	44,329,450	0.91
			BG30	1,150.00	38,289,526	42,500,000	0.87	38,289,526	44,329,450	0.91
			BG31	1,150.00	38,768,001	40,500,000	0.83	38,768,001	44,329,450	0.91
				48,408.00	1,619,375,965	1,725,400,000	35.45	1,619,375,965	1,866,000,000	38.33
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง										
ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง										
	26820	5-1-48	G1	1,563.00	42,248,004	35,900,000	0.74	42,248,004	38,427,214	0.79
			G2	2,617.00	71,633,729	59,300,000	1.22	71,633,729	64,341,382	1.32
	18344	3-2-0-1	F1	2,482.50	67,087,263	57,500,000	1.18	67,087,263	61,034,540	1.25
				6,662.50	180,968,996	152,700,000	3.14	180,968,996	163,803,136	3.36
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				160,586.52	4,792,951,897	4,564,700,000	93.77	4,792,951,897	4,624,000,000	94.97
เงินลงทุนในหลักทรัพย์										
กองทุนรวม										
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐบาลการเงิน หลัก (ชนิดหน่วยลงทุน I)				-	-	-	120,000,000	120,290,314	2.47	
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์				15,570,300	15,746,562	0.33	25,000,000	25,015,026	0.51	
กองทุนเปิดเคพี ตราสารหนี้หลัก ชนิดทั่วไป				271,500,000	272,254,143	5.59	-	-	-	
กรุงศรีสมรวัตราสารหนี้				15,000,000	15,213,526	0.31	-	-	-	
เงินฝากประจำ										
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				1,002	1,002	-	100,000,000	100,000,000	2.05	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				302,071,302	303,215,233	6.23	245,000,000	245,305,340	5.03	
รวมเงินลงทุน				5,095,023,199	4,867,915,233	100.00	5,037,951,897	4,869,305,340	100.00	
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้										

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า		340,496,751	360,235,894
รายได้ดอกเบี้ย	17	238,989	933,775
รายได้อื่น		3,517,907	2,585,568
<b>รวมรายได้</b>		<b>344,253,647</b>	<b>363,755,237</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16, 17	15,437,879	16,219,051
ค่าธรรมเนียมทรีตี้และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	16, 17	14,842,918	14,994,421
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	1,315,556	1,278,491
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	21,710,491	18,616,189
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,211,635	1,275,803
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจ่าย		-	3,079,751
ค่าใช้จ่ายอื่น		18,388,506	8,690,646
ต้นทุนทางการเงิน		27,000,000	29,026,849
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>99,906,985</b>	<b>93,181,201</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>244,346,662</b>	<b>270,574,036</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	462,005	652,489
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	8, 9	(58,531,641)	(66,694,660)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(58,069,636)</b>	<b>(66,042,171)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>186,277,026</b>	<b>204,531,865</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**  
**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564**

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		244,346,662	270,574,036
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		462,005	652,489
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(58,531,641)	(66,694,660)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>		<b>186,277,026</b>	<b>204,531,865</b>
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	(169,994,806)	(245,154,606)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(57,262,400)	-
<b>การลดลงในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>		<b>(40,980,180)</b>	<b>(40,622,741)</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		3,597,392,264	3,638,015,005
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี</b>		<b>3,556,412,084</b>	<b>3,597,392,264</b>

**การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน**

หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	357,890,000	357,890,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	357,890,000	357,890,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	186,277,026	204,531,865
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน:		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(462,005)	(652,489)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	58,531,641	66,694,660
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(575,001,001)	(245,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	518,321,473	205,330,935
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	3,079,751
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	124,089	(105,214)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	3,562,511	(8,685,714)
ลูกหนี้อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(1,202,024)	283,833
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(274,515)	60,597
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง	(2,312,853)	(3,746,627)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,015,366)	323,747
ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง	-	(1,830,767)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	27,000,000	29,026,849
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>211,548,976</b>	<b>249,311,426</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(27,000,001)	(29,059,726)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(169,994,806)	(245,154,606)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(57,262,400)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(254,257,207)	(274,214,332)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(42,708,231)	(24,902,906)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	52,573,410	77,476,316
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	9,865,179	52,573,410

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 17.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

#### 2. การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

### 3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 4. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้



## 5. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้งาน

ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

## 6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 6.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

## 6.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

## 6.3 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

## 6.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

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

## 6.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

## 6.6 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

## 6.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## 6.8 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 6.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

## 6.10 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้น มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้นแล้ว

## 6.11 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
  - ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
  - ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างของโรงงาน อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

## 8. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (เฉพาะเงินลงทุนในหลักทรัพย์)

(หน่วย: พันบาท)

	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	245,305	204,678
ซื้อระหว่างปี	575,001	245,000
ขายระหว่างปี	(518,321)	(205,331)
กำไรสุทธิที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	462	652
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	768	306
ยอดคงเหลือปลายปี	303,215	245,305

## 9. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสะสม	4,792,952	4,792,952
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสะสม	(168,952)	(101,952)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นปี	4,624,000	4,691,000
หัก: ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(59,300)	(67,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายปี	4,564,700	4,624,000

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	จำนวนโรงงาน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะเวลา 30 ปี	162-2-97.1	112,178.52	63
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน	61-2-85.0	48,408.00	25
รวม	224-1-82.1	160,586.52	88

ในเดือนธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินกำหนดอัตราคิดลดของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอยู่ที่อัตราร้อยละ 8.00 และร้อยละ 9.50 ตามลำดับ (2563: ร้อยละ 8.20 และร้อยละ 10.20 ตามลำดับ) และกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่ที่อัตราร้อยละ 7.00 (2563: ร้อยละ 6.08) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,565 ล้านบาท (2563: จำนวน 4,624 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 59 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (2563: จำนวน 67 ล้านบาท)

ผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอัตราสมมติฐานที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
อัตรากดลด		
เพิ่มขึ้น 50 เบซิสพอยท์	(175,000)	(178,000)
กรรมสิทธิ์ 8.50% และสิทธิการเช่า 10.00%		
(2563: กรรมสิทธิ์ 8.70% และสิทธิการเช่า 10.70%)		
ลดลง 50 เบซิสพอยท์	187,000	187,000
กรรมสิทธิ์ 7.50% และสิทธิการเช่า 9.00%		
(2563: กรรมสิทธิ์ 7.70% และสิทธิการเช่า 9.70%)		
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน		
เพิ่มขึ้น 50 เบซิสพอยท์ (2564: 7.50%, 2563: 6.58%)	(64,000)	(83,000)
ลดลง 50 เบซิสพอยท์ (2564: 6.50%, 2563: 5.58%)	73,000	96,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์ฯ ได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 3,117 ล้านบาท (2563: จำนวน 3,230 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

กองทรัสต์ฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารโรงงาน อายุของสัญญามีระยะเวลา 3 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
ภายใน 1 ปี	284,839	292,455
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	259,228	219,296
มากกว่า 3 ปี	-	2,224



## 10. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์ฯมีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

ธนาคาร/ประเภทบัญชี	เงินสด (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2564	2563	2564	2563
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	9,857	52,512	0.05 - 0.25	0.10 - 0.75
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	8	61	-	-
รวม	9,865	52,573		

## 11. ลูกหนี้รายได้อื่นค่าเช่าค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้อื่นค่าเช่าค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แยกตามอายุหนี้ที่ค้างค่านับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
อายุหนี้ค้างชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	507	486
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	8,164	11,748
รวม	8,671	12,234

## 12. เงินกู้ยืมระยะยาว

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,200,000	1,200,000
รวม	1,200,000	1,200,000

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนประเภทนิติบุคคล บวกร้อยละ 2.00 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 25 โรงงานซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนจำนวน 25 โรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (Interest Bearing Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายและปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

### 13. การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

	จำนวนหน่วย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
	(หน่วย: พันหน่วย)	(หน่วย: บาท)	(หน่วย: พันบาท)
ยอดต้นปี	357,890	9.72	3,478,691
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(0.16)	(57,262)
ยอดปลายปี	357,890	9.56	3,421,429

ในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งของปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.16 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 57 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียนเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยการดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

#### 14. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
กำไรจากการลงทุนสุทธิสะสม	1,614,546	1,343,972
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสะสม	(161,284)	(94,589)
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม	2,153	1,501
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สะสม	(1,336,714)	(1,091,560)
กำไรสะสมต้นปี	118,701	159,324
บวก: กำไรจากการลงทุนสุทธิ	244,347	270,574
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	462	652
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(58,532)	(66,695)
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี		
(หมายเหตุ 15)	(169,994)	(245,154)
กำไรสะสมปลายปี	134,984	118,701

#### 15. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
8 พฤษภาคม 2564	1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	0.160	57,260
11 สิงหาคม 2564	1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	0.160	57,261
11 พฤศจิกายน 2564	1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564	0.155	55,473
รวมเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		0.475	169,994
13 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.170	60,841
8 พฤษภาคม 2563	1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	0.175	62,631
13 สิงหาคม 2563	1 เมษายน 2563 - 30 มิถุนายน 2563	0.170	60,841
11 พฤศจิกายน 2563	1 กรกฎาคม 2563 - 30 กันยายน 2563	0.170	60,841
รวมเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		0.685	245,154

## 16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ฯและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

### ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี และผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3.00 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้า ไม่รวมส่วนลดทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

### ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อกองทรัสต์ฯมีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7.00 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)

## 17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจาก กองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์	- รับฝากเงิน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,710	18,616	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15,438	16,219	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,843	14,994	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>			
ดอกเบี้ยรับ	107	313	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,560	2,583
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กลสิกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	2,470	2,490
<b>ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	9,865	52,573
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	5

#### 18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 993 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 27.55 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2563: 350 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.60 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

#### 19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

#### 20. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

## 21. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,564,700	4,564,700
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	303,215	-	303,215

(หน่วย: พันบาท)

	2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,624,000	4,624,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	245,305	-	245,305

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 22. เครื่องมือทางการเงิน

### 22.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมสินเชื่ออย่างเหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญโดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน



### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

#### 22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในแสดงฐานะการเงิน

#### 23. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

#### 24. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.155 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 21 มีนาคม 2565

#### 25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท อมตะ ชัมมิท ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	ผลตอบแทน NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)</li></ul>	ไม่เกิน 5.0%		
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)</li></ul>	ไม่เกิน 8.0%		
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li></ul>	0.5%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) : ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจาก รายได้จากการลงทุนสุทธิ <sup>1</sup> ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้าซึ่งจะได้รับการชดเชยตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุนโดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน <sup>2</sup>	กรณีเฉพาะดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด

<sup>1</sup> รายได้จากทางการลงทุนสุทธินายกึ่งกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเอสพีรวมกับรายได้อื่นเช่นดอกเบี้ยค่าเช่าใช้ช่วยในการบริหารการเสค้าใช้ในการบริหารการเสค้า ค่าใช้จ่ายในการอภและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และต้นทุนทางการเงิน

<sup>2</sup> แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะขึ้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและในปีบัญชีก่อนหน้าปีถัดมาเกินกว่า 3.0% ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน 25% x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ  $(0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25\%$  โดยค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน  $25\% \times (300 - (280 \times 1.03)) = 2.87$  ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	1.0%	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาจากกองทรัสต์โดยไม่รวมถึงทรัพย์สิน หลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากอัตร: ซิมบิก หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับของอัตร: ซิมบิก	กรณีพื้นฐาน หรือได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมกองทรัสต์ และผู้ให้บริการทรัพย์สิน</li> </ul>	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนด อัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</li> </ul>	0.5%	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	พเวดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือน)</li> </ul>	3.0%	อัตราพื้นฐาน : ตามที่กำหนดในสัญญาแต่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อปี	รายเดือน
	1.0%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) : ไม่เกิน 25% ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น <sup>4</sup> 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี) <sup>5</sup>	กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด

คำช่วยในการดูแลบริหารจัดการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) หมายถึง คำช่วยในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ในส่วนที่นอกเหนือจาก

<sup>4</sup> คำนี้ต้นหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของสิงห์กริพย์ ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

<sup>7</sup> แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้บริหารของบริษัท โดยจะขึ้นต่อดังต่อไปนี้ (1) จำนวนอัตรการเติบโตเฉลี่ยของกำไรขั้นต้น โดยเปรียบเทียบปี 0 กับ ปีที่ 1 ปีที่ 2 และ ปีที่ 3 กับ ปีที่ 3 ถึงปี 4 โดยรอบปัญหาของการพิจารณา (2) ค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้นของผู้บริหารของบริษัท โดยค่าเฉลี่ยของอัตราการเติบโตในปีแต่ละปีในช่วงเวลาที่ผ่านมาว่า 7.0% ผู้บริหารของบริษัทจะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (ค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปัญหาของการพิจารณา (ปีที่ 1-3) - (ค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้นในกรอบปัญหาคำนวณการพิจารณา (ปีที่ 0 + 1.07)) ตัวอย่างเช่น หากปีที่ 0 จนถึงปีที่ 3 กองกริสรต้นกำไรขั้นต้น และอัตราการเติบโตดังนี้

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 0 x 1.07	ค่าเฉลี่ยปีที่ 1 – ปีที่ 3
กำไรขั้นต้น	399.64 ล้านบาท	479.57 ล้านบาท	419.62 ล้านบาท	499.35 ล้านบาท	427.61 ล้านบาท	466.18 ล้านบาท
อัตราเติบโต	n/a	20.0%	-12.5%	19.0%		

อัตราเติบโตเฉลี่ย 3 ปีเท่ากับ 8.8% (20.0% - 12.5% + 19.0%) / 3) ซึ่งสูงกว่า 7.0% ดังนั้นผู้บริหารหอสหพันธ์จะได้รับประโยชน์พิเศษ และค่าธรรมเนียมพิเศษ  $(466.18 - 427.61) \times 25\% = 9.64$  ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ               <ol style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและ การตรวจสอบภายใน</li> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</li> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบท วิจัย</li> <li>ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร  เป็นต้น</li> </ol> </li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>รายปี</p> <p>รายปี</p> <p>รายปี</p> <p>รายปี</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เวดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(6) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัย ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกันรวมถึงค่าจ้างตนเอง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (7) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว (8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์ (9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น (10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เวตตาม % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(11) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม หรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านบัญชีรวม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเป็นคดีฟ้อง ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยรายรายที่ฟ้องหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าสินไหมทดแทนส่วนบุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิดจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กระบวนการประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลือกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการเป็นงานของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.0%	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมการจัดการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) <sup>6</sup>	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	1Wदान % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน</li> <li>(1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น</li> <li>(2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ</li> <li>(3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ไดนา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัสต์ ทรัสต์สิน หลักทรัพยของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น</li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>3.0%</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัสต์สิน
<ul style="list-style-type: none"> <li>(4) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพยเมื่อมีการขายหลักทรัพย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น</li> <li>(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัสต์สิน</li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	ตามที่จ่ายจริง	

<sup>6</sup> ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนอาคารหลักซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้คิดค่าเช่าและส่วนควบของอาคารหลัก ได้แก่ งานระบบ ทรัสต์สินที่ลักษณะติดตั้งติดกับอาคารหลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เวดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำการธุรกรรม ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเป็น ระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทาง กฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจ สอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือภาษี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระหนี้ค้ำซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่า ไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ใบทรัสต์ใบ เสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อขายและค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปล และจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



**TOGETHER WE GROW**



**บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

2126 อาคารกรมดิษฐ์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่  
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม. 10310

โทรศัพท์ : +662 792 0089  
แฟกซ์ : +662 318 1096  
<https://www.amatareit.com>