

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานกิจการของทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สารสำคัญของทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์” หรือ “รีทส์”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“Trust” or “REIT”)
ชื่อย่อ	AMATAR
ทุนจดทะเบียน	3,578,900,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,578,900,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)

ชื่อ (ไทย)	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ชื่อ (อังกฤษ)	Amata Summit Reit Management Company Limited (“company”)
เลขทะเบียนบริษัท	0105557048153
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02-792-0000
โทรสาร	02-318-1096
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท

1.3 ทรัสต์ (Trustee)

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้ง	อาคาร ธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
โทรสาร	02-673-3900
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย (หน่วย)	%หน่วย
1	อมตะ ชัมมิท เบริตี้บิลท์ จำกัด	60,890,000	17.01
2	ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,000,000	11.18
3	AIA Company Limited- AIAD-PLUS	40,000,000	11.18
4	อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5	อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
6	ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน).	17,600,000	4.92
7	กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	4.19
8	กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,000,000	3.63
9	ธนาคารพาณิชย์เพื่อการค้าระหว่างประเทศ	8,941,800	2.50
10	เอฟดับเบิลยูดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,299,000	2.04

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์” หรือ “รีท”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “AMATAR” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว ทรัสต์ได้นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของทรัสต์ และการจัดหาแหล่งเงินทุน

2.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ ในการระดมทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวัง และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน

2.3 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของทรัสต์ในรอบปี 2558

วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และ บริษัทอมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 25 มิถุนายน 2558 ทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อันได้แก่ ที่ดิน และอาคารโรงงาน ทั้งนี้ รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตั้งอยู่บริเวณเฟส 2, 6, 7, 8 และ 9 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ตำบลบ้านเก่า พานทอง และหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่าจำนวน 85 หลัง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 37 ฉบับ เนื้อที่รวม 215 ไร่ 2 งาน 34.0 ตารางวา (86,234.0 ตารางวา) โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
- ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 25 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.0 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร
 - ส่วนที่ 2 (บางส่วนของเฟส 2, 6, 8 และ 9) / สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (Leasehold) ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ ระยะเวลา 30 ปี เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,508.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร
- (2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 295 354 และ 357 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ระยอง) ถนนฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล. 331) บริเวณกิโลเมตรที่ 95+300 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 หลัง สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.1 ตารางวา)

วันที่ 30 มิถุนายน 2558 หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

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

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

2.4.1 สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 37 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมเป็นจำนวน 215 ไร่ 2 งาน 34.0 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยรวม	153,916.02 ตารางเมตร
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



2.4.2 สรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

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



2.4.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ผู้ประเมิน บริษัท เช่าทึ่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้เข้าดำเนินการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยใช้วิธีรายได้ด้วยหลักการคิดลดกระแสเงินสด ราคาประเมินรวมล่าสุด เท่ากับ 4,789,092,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประกอบด้วย 2 ส่วน
- ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)
- ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 25 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.0 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดเท่ากับ 1,660,462,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	75%-99%
อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ยกิโลบาท/ตรม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 230 บาท/ตารางเมตร
อัตราการเติบโต	9% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	คิด 1 % ของรายได้จากพื้นที่เช่า
อัตราคิดลด	ที่ 9% ¹

หมายเหตุ

¹ CAPM : $K = \text{Return on Risk free rate} + \text{Return on Risk Premium}$

ค่าความเสี่ยงคงที่ 3.6 % (ที่ 30 ปี) โดยพิจารณาความเสี่ยงแปรผันจากการที่

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากสถานะเศรษฐกิจในประเทศ 2%
2. ความเสี่ยงจากธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า 2%
3. ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้บริหาร 1.% และอ้างอิงจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และ สมาคมประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

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

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ ระยะเวลา 30 ปี เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,508.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,943,358,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 29 ปี 6 เดือน 5 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 โรงงาน, 105,508.02 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	75%-99%
อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ยกึ่งบาท/ตรม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 230 บาท/ตารางเมตร
อัตราดอกเบี้ย	9% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	คิด 1 % ของรายได้จากพื้นที่เช่า
อัตราคิดลด	ที่ 9.6% ²

หมายเหตุ

²CAPM : K= Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

The constant risk is 3.6 % (30 year) โดยพิจารณาความเสี่ยงแปรผันจากการที่

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากสถานะเศรษฐกิจในประเทศ 2%
2. ความเสี่ยงจากธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า 2%
3. ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้บริหาร 2. % และอ้างอิงจากสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย และ สมาคมประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 หลัง สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.1 ตารางวา) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 185,272,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 29 ปี 6 เดือน 5 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 โรงงาน 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	75%-99%
อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ยกิโลบาท/ตรม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 230 บาท/ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่	9% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4%ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	คิด 1 % ของรายได้จากพื้นที่เช่า
อัตราคิดลด	ที่ 9.6 % ³

หมายเหตุ

³CAPM : K= Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

ค่าความเสี่ยงคงที่ 3.6% (ที่ 30 ปี) โดยพิจารณาความเสี่ยงแปรผันจากการที่

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะเศรษฐกิจในประเทศ 2%
2. ความเสี่ยงจากธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า 2%
3. ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้บริหาร 2% และอ้างอิงจากสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย และ สมาคมประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

2.4.4 กำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

-ไม่มี-

2.4.5 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไป

-ไม่มี-

2.5 รายละเอียดดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

2.5.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2558 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อันได้แก่ ที่ดินและอาคารโรงงาน ซึ่งรายละเอียดดอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เพลส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์ที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
1	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG07	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	28287 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	43	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
2	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG08	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	03	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
3	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG09	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	04	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
4	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG10	7	3,010	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
5	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG11	7	5,200	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	34	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
6	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG12	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
7	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG13	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	
8	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG14	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	
9	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG15	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	
10	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG16	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	
11	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG17	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
12	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG18	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
13	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG19	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
14	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG20	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
15	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG21	7	4,650	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26793 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	
16	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG22	7	1,525	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
17	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG23	7	2,005	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26794 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
18	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG24	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
19	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG25	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
20	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG26	7	2,425	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15 9	0 3	01 47	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
21	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG27	7	1,300	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
22	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG28	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
23	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG29	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
24	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG30	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
25	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG31	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
	รวมทรัพย์สินที่ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ ถือครองโดย สมบูรณ์ (freehold) ในอมตะนคร				48,408			61	2	85	
26	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	AF01	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3 1	3 2	39 91	สิทธิการเช่า
27	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	AF02	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
28	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	AF03	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
29	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	AF04	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
30	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า
31	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
32	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF01	2	1,218	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	42	สิทธิการเช่า
33	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF02	2	1,280.52	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	1	46	สิทธิการเช่า
34	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF03	2	1,280.52		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
35	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF04	2	1,515.14		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
36	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF05	2	1,588.56		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
37	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF06	2	1,702.88	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	3	29	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์ที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
38	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF07	2	1,288	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	27	สิทธิการเช่า
39	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF08	2	1,775	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า
40	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF09	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
41	อมตะนคร	เขตประกอบการ เสรี	BF10	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
42	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG01	6	1,203.60	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า
43	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG02	2	1,777	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า
44	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG03	2	1,215	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	20	สิทธิการเช่า
							26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	53	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
45	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า
46	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG05	2	1,416		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
47	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG06	2	1,553.70		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
48	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG32	2	1,037.50	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	73	สิทธิการเช่า
49	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG33	2	1,262.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
50	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG34	2	1,562.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
51	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG35	9	1,570	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนอง กะซะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า
52	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG36	9	1,329	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนอง กะซะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
53	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG37	9	1,329	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนอง กะซะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
54	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG38	9	1,312	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
55	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG39	9	2,170	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
56	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG49	9	2,672	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า
57	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG50	9	1,867	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
58	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG51	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
59	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG52	9	2,167	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
60	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG53	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
61	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG54	9	1,188	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
62	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG55	9	1,313	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
63	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG56	9	1,807	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
64	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG57	9	1,188	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
65	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG58	9	1,717	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
66	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG59	9	1,438	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34030 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
67	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG60	9	1,313	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34030 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
68	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG61	8	2,767	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40196 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า
69	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG62	8	2,872	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40196 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
70	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG66	8	1,437	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40168 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า
71	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG67	8	3,222	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40168 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
72	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG68	8	5,032	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40178 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
73	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG69	8	5,032	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40179 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	2	06	สิทธิการเช่า
74	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG63	8	5,277	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า
75	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG64	8	1,187	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า
					40198 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี						
76	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG65	8	2,017	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
					40198 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี						
77	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG70	8	2,312	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนอง กะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
78	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG71	8	1,437	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
79	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG72	8	1,812	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
80	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG73	8	1,312	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
81	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG74	8	1,312	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
82	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG75	9	1,032	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28262 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	0	65	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
83	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า
84	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
85	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193 ต.หนอง กะชัง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ ลงทุนในสิทธิการ เช่า (leasehold) ในอมตะนคร					105,508.02			153	3	49	
86	อมตะซิตี้	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820 ต.มาบยาง พร อ.ปลวกแดง จ. ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า
87	อมตะซิตี้	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820 ต.มาบยาง พร อ.ปลวกแดง จ. ระยอง				สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เช่า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
88	อมตะซิตี้	เขตประกอบการ เสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	18344 ต.มาบยาง พร อ.ปลวกแดง จ. ระยอง	3	2	0.1	สิทธิการเช่า
	รวมทรัพย์สินที่ ลงทุนในสิทธิการ เช่า (leasehold) ในอมตะซิตี้				6,662.50			8	3	48.1	
รวมทั้งหมด					160,578.52			224	1	82.1	

2.5.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(1) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

2.5.3 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,657,111,861.64 บาท

2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราเงินจ่ายจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน
ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์การลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัทออมตะ ชัมมิท เรดตี้ บิลท์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่มีแนวโน้มจะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่า กับผู้เช่าโดยตรง สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดำเนินการสำหรับผู้เช่าทุกราย

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

รายได้ค่าเช่าพื้นที่

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว และผู้เช่ารายดังกล่าวปฏิเสธที่จะจ่ายค่าเช่าให้กับกองทรัสต์โดยตรงหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว บริษัท ออมตะ ชัมมิท เรดตี้ บิลท์ จำกัด จะยังคงให้

สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่าดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานของผู้เช่ารายนั้นๆ จะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งรวมถึงเงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ และบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ได้รับจากผู้เช่าดังกล่าว บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด จะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้าแต่ไม่เกิน 7 วันทำการนับจากวันที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับผลประโยชน์นั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด)

ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่า (พ.ศ.)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร (ร้อยละ)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร (โรงงาน)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ (โรงงาน)
2559	33.08	39.28	33.33	25	1
2560	25.33	37.26	25.82	26	1
2561	40.74	23.46	40.03	33	1
2562	0.85	0	0.82	1	0
รวม	100	100	100	85	3

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในป็นั้นๆ นอกเหนือจากนั้นผู้เช่ารายย่อยโดยปกติแล้วจะทำการต่อสัญญาหลังจากหมดสัญญาเช่าเนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมากดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

ลักษณะลูกค้า

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

สัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

สัญชาติ	รายได้ค่าเช่า ¹ ปี 2558 (บาท)	ร้อยละของรายได้รวม
ญี่ปุ่น	118,452,359.04	67.00
อเมริกา	21,914,257.00	12.00
ยุโรป	16,946,378.20	10.00
เอเชีย	13,469,834.20	8.00
ไทยและอื่นๆ	5,827,950.00	3.00
รวม	176,610,778.44	100.00

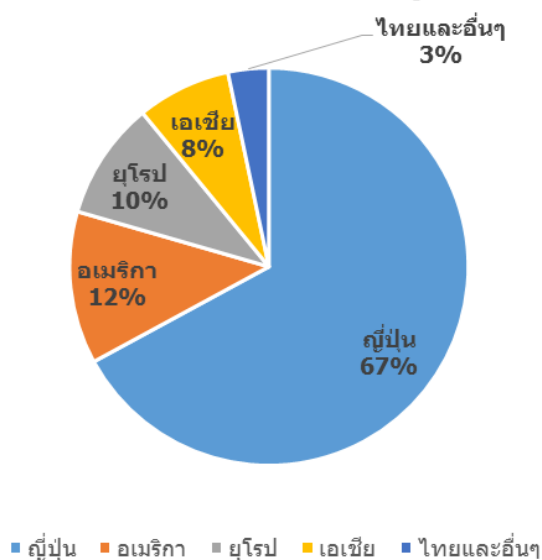
ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

หมายเหตุ

1. รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมดจำนวน 88 โรง

อัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามสัญชาติของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

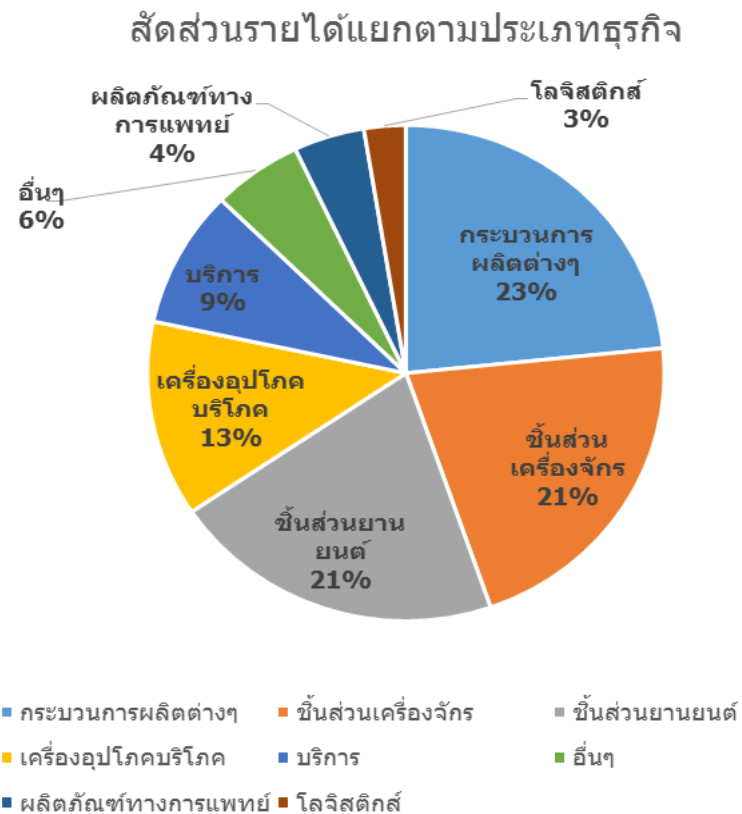
สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

หมายเหตุ: รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมดจำนวน 88 โรง

อัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามประเภทธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



ที่มา: บริษัท อคมตะ ขัมมิท เวดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

หมายเหตุ

รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมด จำนวน 88 โรง

ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วน ของรายได้รวม ¹	รายได้	ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่าของแต่ละ สัญญา ²	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	6%	12,982,811.60	2559	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
2	3%	6,286,800.00	2561	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
3	3%	5,527,052.00	2561	อเมริกาเหนือ	ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์
4	3%	5,361,900.00	2561	อเมริกาเหนือ	ชิ้นส่วนยานยนต์
5	2%	5,127,183.00	2559	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
6	2%	5,036,325.00	2560 และ 2561	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
7	2%	4,695,036.80	2560	อเมริกาเหนือ	บริการ
8	2%	4,148,320.80	2560	ยุโรป	กระบวนการผลิตต่างๆ
9	2%	3,899,800.00	2559	เอเชีย	กระบวนการผลิตต่างๆ
10	2%	3,895,398.00	2559	ญี่ปุ่น	อื่นๆ
	27%	56,960,627.20			

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

หมายเหตุ:

- รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมดจำนวน 88 โรง
- ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญาเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

2.6.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ซัมมิท” หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

ข้อมูลเกี่ยวกับประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน

อมตะ ชัมมิท ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2547 โดยเป็นการร่วมทุนระหว่าง อมตะ คอร์ปอเรชั่น และ บริษัท ชัมมิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่เพื่อใช้เป็นฐานการผลิตให้กับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และขนาดย่อม โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรองรับความต้องการของนักลงทุนต่างชาติจำนวนมากที่ต้องการขยายฐานการผลิตมายังภูมิภาคเอเชียในการผลิตสินค้าหรือชิ้นส่วนให้กับผู้ผลิตรายใหญ่ และเพื่อรองรับนักลงทุนที่นิยมขยายฐานการผลิตไปในหลายภูมิภาค ซึ่งต้องการเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อมที่เหมาะสมกับกำลังการผลิตมากกว่าที่จะต้องแบกรับภาระในการเป็นเจ้าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่นอกประเทศของตน

ปัจจุบัน อมตะ ชัมมิท ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 9 ปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 อมตะ ชัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 26,833 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่าตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จำนวนทั้งสิ้น 14 รายการ โดย อมตะ ชัมมิท วางแผนจะก่อสร้างเพิ่มเติมในปี 2559 และในปีต่อไป

ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิท จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี) ในอัตราไม่เกินร้อยละ ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลีส แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่อมตะ ชัมมิท เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้บริหารจัดการอาคารโรงงานอื่นภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครอีกทั้งสิ้น 12 รายการ ได้แก่ อาคารโรงงาน OTP01 ถึง OTP25 และอาคารโรงงาน BG40 ถึง BG48 และบริหารจัดการอาคารโรงงานอื่นภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ 2 รายการ

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจจะบริหารจัดการโรงงานที่ต้นวางแผนจะก่อสร้างเพิ่มเติมตั้งแต่ปี 2559 และปีต่อไป

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
 - (1.1) ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (1.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - (1.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (2.1) ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
 - (2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2.3) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

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

2.6.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

2.7 การกู้ยืมเงิน

2.7.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1.1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(1.2) ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

(2) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(2.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม

(2.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.7.2 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสต์

ทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ 2 สถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ

ผู้ให้กู้	1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและสนับสนุนการซ่อมบำรุงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน MLR-1.80% วงเงินกู้ที่ 2 : ไม่เกิน MLR-1.80% อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยรายใหญ่ชั้นนำของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย

<p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินทุกปี</p>
<p>การชำระเงินต้น</p>	<p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น</p>
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<p>ชำระรายเดือน</p>
<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 2. การโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินก่อนการกู้ยืมเงิน <p>ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน ผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ เป็นดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้เอาประกันภัยร่วม: ผู้ให้กู้ และทรัสต์กระทำในนามของกองทรัสต์ • ผู้รับผลประโยชน์: ผู้ให้กู้ (ทรัสต์กระทำในนามของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้กู้ยืม) 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน 4. หลักประกันอื่นๆเพิ่มเติมตามที่ได้มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้อย่างเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วด้วย ในการให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมผู้ให้กู้ โดยคงหลักประกันและวงเงินหลักประกันเท่าเดิม กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการ

	<p>อื่นที่มีใบเงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ เว้นเสียแต่ <ul style="list-style-type: none"> ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญา ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ ต้องเป็นสัญญาที่ทำในทางการค้าปกติของผู้กู้ ก่อภาระผูกพันที่ต่อทรัพย์สินที่ยื่นออกเหนือจากสัญญาเงินระยะยาว ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าเงินระยะยาว ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ อนึ่ง สัญญาข้อนี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่ความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดแต่การใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ <p>เงื่อนไขข้อสัญญาเช่าระยะยาว</p> <ol style="list-style-type: none"> ในการทำสัญญาหรือต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาว ผู้กู้ตกลงยินยอมรับเงื่อนไขตามข้อกำหนดเช่าระยะยาว(หรือข้อกำหนดการเช่าระยะยาวเพิ่มเติม)นี้โดยพลัน ภายใต้บังคับของข้อ 3. และ 4. แห่งเงื่อนไขข้อสัญญานี้ ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกมองไว้หรือทำให้ซ้ำโดยไม่มีเหตุสมควร <p>เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวหรือข้อยกเว้นข้อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างผู้ค้ารายใหญ่ในฐานะผู้ให้เช่า และลูกค้าในฐานะผู้ครอบครอง/ผู้เช่าที่ทำในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันก่อนหน้าทำสัญญาซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงใหม่โดยผู้กู้ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่ารายใหม่ในขณะหรือหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อสัญญานี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า (การฝากทรัพย์สินโดยผู้เช่าไม่ถือเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้) เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกมองไว้หรือทำให้ซ้ำโดยไม่มีเหตุสมควร ผู้กู้ตกลงยินยอมให้เงื่อนไขข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวนี้ (หรือเงื่อนไขข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติม) โอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้กู้ตามเงื่อนไขข้อบังคับ และกรอบเวลาที่กำหนดไว้ตามเงื่อนไขแห่งการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาว
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ทรัพย์สินลงทุน

3.1 สรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2558 และแนวโน้มปี 2559¹

จากรายงานสรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2558 และแนวโน้มปี 2559 ของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม รายงานว่า เศรษฐกิจโลกในปี 2558 IMF คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจโลกฟื้นตัวดีขึ้น จากการที่เศรษฐกิจของหลายประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เศรษฐกิจสหรัฐฯขยายตัวดีขึ้น ปัญหาการว่างงานลดลงอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจสหภาพยุโรปขยายตัวแต่ยังคงมีปัญหาดัชนีการว่างงานที่อยู่ในระดับสูง เศรษฐกิจญี่ปุ่นขยายตัวเล็กน้อย อันเป็นผลมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับเศรษฐกิจประเทศจีนยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง

สถานการณ์การเงินโลกธนาคารกลางหลายประเทศ ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายให้อยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ และยังคงใช้มาตรการแบบผ่อนคลายเป็นพิเศษเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจให้ขยายตัวอย่างมีประสิทธิภาพ

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 2.9 ขยายตัวจากไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.8 และขยายตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ของปี 2557 ที่ขยายตัวร้อยละ 1.0 โดยปัจจัยที่ทำให้ขยายตัวจากไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 คือ ในด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการและการลงทุนภาครัฐขยายตัวสูง การใช้จ่ายภาครัฐเรือนและภาครัฐขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่การส่งออกสินค้ายังได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกชะลอตัว และการลงทุนภาคเอกชนลดลง ในด้านการผลิต สาขาโรงแรมและภัตตาคาร และสาขาก่อสร้างขยายตัวในเกณฑ์ดี สาขาบริการอื่นๆขยายตัวต่อเนื่อง สาขาอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัวและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้มากขึ้น ในขณะที่สาขาเกษตรกรรมได้รับผลกระทบจากภัยแล้งและเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

ในส่วนของ GDP สาขาอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 0.8 ขยายตัวจากไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ที่หดตัวร้อยละ 0.6 แต่ขยายตัวจากไตรมาสที่ 3 ของปี 2557 ที่ขยายตัวร้อยละ 0.4 โดยเป็นผลมาจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมการผลิตเพื่อการบริโภคในประเทศ และการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของการผลิตรถยนต์ กลุ่มอุตสาหกรรมที่ขยายตัว ได้แก่ ปิโตรเลียม ยานยนต์ ผลิตภัณฑ์เคมี และยาสูบ กลุ่มอุตสาหกรรมที่ลดลง ได้แก่ สิ่งทอ เครื่องแต่งกาย เครื่องหนัง ยางและพลาสติก ฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ หลอดอิเล็กทรอนิกส์ อาหารและเครื่องดื่ม เครื่องจักรและอุปกรณ์เพอร์เนเจอร์

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2558 จะขยายตัวร้อยละ 2.9 ซึ่งขยายตัวจากปี 2557 ที่หดตัวร้อยละ 0.4 และเศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.0-4.0

สำหรับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) พบว่าในเดือนมกราคม-ตุลาคมของปี 2558 การลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีจำนวนทั้งสิ้น 1,923 โครงการซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนโครงการ 1,323 โครงการ เมื่อพิจารณามูลค่าเงินลงทุนในกิจการต่างๆ มีมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 693,640 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากภาครัฐดำเนินนโยบายและมาตรการต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนทั้งในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และพื้นที่ทั่วไป โดยโครงการลงทุนที่มา

1 : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

ในช่วง 10 เดือนแรกของปีประกอบด้วยโครงการที่ลงทุนจากต่างประเทศ 100% จำนวน 602 โครงการ เป็นเงินลงทุน 204,740 ล้านบาท เป็นโครงการร่วมทุนระหว่างไทยและต่างประเทศ 451 โครงการ เป็นเงินลงทุน 264,090 ล้านบาท และโครงการที่ลงทุนจากไทย 100% จำนวน 870 โครงการ เป็นเงินลงทุน 224,810 ล้านบาท สำหรับการส่งเสริมการลงทุนตลอดปี 2558 BOI มุ่งเน้นส่งเสริมโครงการที่มีคุณค่าต่อเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมไทย หรือมีส่วนสนับสนุนด้านการพัฒนาและวิจัยมากขึ้น ซึ่งเป็นการมุ่งเน้นคุณค่าของโครงการมากกว่าจำนวนโครงการและมูลค่าในการลงทุน

เมื่อพิจารณาตามหมวดของการเข้ามาลงทุนในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2558 พบว่าประเภทกิจการที่ได้รับอนุมัติการลงทุนมากที่สุด คือ หมวดบริการและสาธารณูปโภค มีเงินลงทุน 241,600 ล้านบาท รองลงมาคือ หมวดเคมีภัณฑ์ พลาสติก และกระดาษ มีเงินลงทุน 126,860 ล้านบาท และหมวดผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ขนส่ง มีเงินลงทุน 113,850 ล้านบาท

จากข้อมูลเบื้องต้นสำหรับแหล่งทุนในช่วงเดือนมกราคม-ตุลาคม 2558 พบว่านักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นมีมูลค่าการลงทุนมากที่สุด โดยได้รับการส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 400 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการลงทุน 126,931 ล้านบาท รองลงมาคือ ประเทศสิงคโปร์ได้รับการอนุมัติลงทุนจำนวน 116 โครงการ มีเงินลงทุน 34,483 ล้านบาท ประเทศสหรัฐอเมริกาจำนวน 42 โครงการที่ได้รับการอนุมัติ ซึ่งมีเงินลงทุน 31,935 ล้านบาท และประเทศมาเลเซียมีจำนวนโครงการที่ได้รับการอนุมัติ 25 โครงการ โดยคิดเป็นเงินลงทุน 31,218 ล้านบาท

แนวโน้มภาคอุตสาหกรรมไทยปี 2559 คาดว่า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจะขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปี 2558 เนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะเริ่มส่งสัญญาณที่ดีขึ้นอย่างช้าๆ ส่งผลต่อการส่งออกที่คาดว่าจะดีขึ้น การเร่งขึ้นของการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐจะสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้มากขึ้น¹

3.2 สถานการณ์ธุรกิจที่ทรัพย์สินลงทุน

ผลการวิจัยของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เกี่ยวกับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ครึ่งปีแรก พ.ศ. 2558 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2,607,014 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 58,927 ตารางเมตร มีพื้นที่โรงงานถูกเช่าไปแล้วประมาณ 2,010,098 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 71.1 อัตราการเช่าลดลงจาก ร้อยละ 77.6 จากกลางปี พ.ศ. 2557

ถึงแม้ว่าอัตราเช่าลดลง แต่พบว่าพื้นที่อยู่ 3 บริเวณที่มีจำนวนพื้นที่เช่าโรงงานเพิ่มขึ้น กล่าวคือ บริเวณอยุธยา สมุทรปราการ และชลบุรี โดยบริเวณอยุธยามีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าเพิ่มขึ้น 16,643 ตารางเมตร ส่วนสมุทรปราการมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าเพิ่ม 12,774 ตารางเมตร และบริเวณชลบุรีมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าเพิ่ม 12,631 ตารางเมตร ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณทั้งสามแห่ง เป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร อีกทั้งแต่ละบริเวณยังเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้โรงงานซึ่งเป็นแหล่งผลิต กล่าวคือ สมุทรปราการ และ ชลบุรี มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆอยู่มากมาย และยังคงใกล้กับท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ในส่วนอยุธยา ยังเป็นบริเวณที่มีโรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอีกเป็นจำนวนมาก ทำให้โรงงานขนาดเล็กที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนย่อย หรือ spare part สนใจที่จะเลือกเช่าโรงงานในบริเวณดังกล่าวเนื่องจากสะดวกในการส่ง²

ที่มา

1 : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

2 : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สินค้าให้กับโรงงานขนาดใหญ่เพื่อทำการผลิตต่อไป บริเวณที่มีพื้นที่ว่างโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุด คือ จังหวัดระยอง มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปว่างถึง 197,499 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่ บริเวณจังหวัดอยุธยา มีพื้นที่ว่างราว 167,762 ตารางเมตร ส่วนจังหวัดชลบุรี และสมุทรปราการมีพื้นที่ว่างโรงงานสำเร็จรูปเพียง 41,457 ตารางเมตร และ 39,661 ตารางเมตร ตามลำดับ

ในส่วนของการอุปทานใหม่โรงงานสำเร็จรูปที่เพิ่มขึ้นในระยะเวลา 6 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2558 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นราว 53,968 ตารางเมตร โดยทำเลที่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงที่สุดคือ บริเวณสมุทรปราการ กล่าวคือ มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นใหม่ราว 29,058 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่บริเวณสระบุรี และ ปราจีนบุรี



ในส่วนของการเช่าโรงงานสำเร็จรูปพบว่า บริเวณที่มีราคาเช่าโรงงานสำเร็จรูปค่อนข้างสูง ประกอบด้วย บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรี และ ฉะเชิงเทรา โดยมีราคาเช่าอยู่ระหว่าง 230-250 บาทต่อตารางเมตร หากเป็นโรงงานสำเร็จรูปที่มีสถานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากได้รับสิทธิพิเศษต่างๆ หากโรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดดังกล่าว แต่ไม่ได้ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมมักมีราคาเช่าที่ต่ำกว่าราคาดังกล่าว คือ อยู่ที่ราว 150-170 บาทต่อตารางเมตร แต่หากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่นอกนิคมแต่อยู่ในพื้นที่สีม่วง มักมีราคาเช่าที่สูงกว่า คือราว 200 บาทต่อตารางเมตร

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ณ กลางปีพ.ศ. 2558 ว่าจำนวนพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ารวมมีทั้งสิ้น 3,468,530 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นราว 101,327 ตารางเมตร มีพื้นที่คลังสินค้า 2,713,114 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราครอบครองการเช่าที่ ร้อยละ 78.2 อัตราการเช่าลดลงจากร้อยละ 79.8 ณ ปลายปี พ.ศ. 2557 แต่จำนวนพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจากปลายปี พ.ศ. 2557 ราว 21,199 ตารางเมตร ส่วนการที่อัตราเช่าลดลงอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของคลังสินค้าในบริเวณจังหวัดชลบุรี และอยุธยา ที่มีพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นสูงถึง 83,050 ตารางเมตร และ 30,000 ตารางเมตร ตามลำดับ¹

ที่มา

1 : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ หลังจากสัญญาเช่าที่อสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

โดยหากสัญญาเช่าที่อสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าสิ้นสุดลง และกองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในราคาตลาดได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบเทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ค่ารับรอง ค่ารับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ค่ารับรอง ค่ารับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดค่ารับรอง ค่ารับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามค่ารับรอง ค่ารับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

- (3) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- (4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่ง

เงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

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

ในกรณีที่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ หนึ่งในช่วงเวลาที่ยกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงใหม่แทนผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญาเช่าใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญาเช่าใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิต ว่าอมตะ ชัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิตได้เนื่องจากผิดสัญญา

(6) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและคู่สัญญาของกองทรัสต์

(6.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จากอมตะ ชัมมิต ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิต ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลให้ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิต สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมอาคารกับ อมตะ ชัมมิท ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (อมตะ ชัมมิท) ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

(6.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

(6.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาก็อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจมีค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

(6.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

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

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

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

- (3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัท กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ด้วย

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

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

- อมตะ ชัมมิท ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลง จะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิท เข้ามามีส่วนได้เสียใน ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่อมตะ ชัมมิทมีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่อมตะ ชัม มิทมีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุนใน ทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท
 - อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โน้มน้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนครั้งแรกนี้แก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับ กองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิท ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดแจ้งว่าไม่มีความ ประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
 - สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ในกรณีที่ ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า (Market Report) เพื่อ เสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสถานะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการครอบครอง ทรัพย์สิน (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
 - อมตะ ชัมมิท จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า
 - ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิทต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความ ต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และ ทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน โดยในการนำเสนอข้อมูลนั้น อมตะ ชัมมิทจะนำเสนอในรูปแบบใบ เสนอรายละเอียดทรัพย์สินทั้งของกองทรัสต์และอมตะ ชัมมิท ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูลของ ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการ ของผู้สนใจจะเช่า ให้อมตะ ชัมมิทยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะ เช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิทจะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอ ให้แก่ผู้สนใจจะเช่าไว้เพื่อให้บริษัทฯ ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทหรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้
- ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคา เสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ

ทรัสต์จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และ อาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกัน ส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้กู้ อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้ หรือการรับประกันสิทธิบนกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

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

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มี

ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของ กองทรัสต์

(2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัสต์ดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการ ชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการรับประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ จะดำเนินการจัดให้มีการรับประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) (ไม่รวมการ ก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น

(3) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการ ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ ประเมินการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้น ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการ ถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้ เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดิน เป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

(4) ความเสี่ยงจากการไต่สวนคดีที่ได้รับความเสียหายจากผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

การไต่สวนคดีที่ได้รับความเสียหายจากผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้การไต่สวนคดีที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

จัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ

- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น อาทิ

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

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาขึ้นอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

(7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความไม่มั่นคงของฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากหลายรายรวมกัน อัตราการว่าง

ของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่านั้น ระยะเวลาตามกฎหมายและ/หรือ ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3-6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้

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

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เท่ากับร้อยละ 23 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังมีการกระจุกของสัญชาติผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกัน จำนวนร้อยละ 67 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี อมตะ ชัมมิท ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมายังประเทศไทย ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่สัญชาติต่างๆ จะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน อันมีสาเหตุเนื่องมาจากผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือสาเหตุอื่นใดภายในช่วงเวลาเดียวกัน น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีและการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษี และค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการ

ดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต 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 ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีข้องเกี่ยวเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาอัตราจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้

รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

6. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน) 	ไม่เกิน 5.0%		
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน) 	ไม่เกิน 8.0%		
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	0.5%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) : ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า ซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุน โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน ²	กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด

¹ รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้อื่นเช่นดอกเบี้ยและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย และต้นทุนทางการเงิน

² แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่า 3.0% ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	1.0%	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์โดยไม่รวมถึง ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากอสัง หาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อสังหาริมทรัพย์	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยจะมี การกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาท ต่อปี	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุนจด ทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน $25\% \times$ (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า $\times 1.03$)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่ ในปีถัดไปนั้นประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับ 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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance)³ ค่าคอมมิชชั่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุง สาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษี โรงเรือน) 	3.0%	อัตราพื้นฐาน: ตามที่กำหนดในร่าง สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ แต่ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อปี	รายเดือน
	1.0%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 25% ของส่วนเกินจาก ค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น ⁴ 3 ปีในรอบปี บัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อน หน้ารอบการพิจารณา เมื่อกองทรัสต์ มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ย เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี) ⁵	กรณีที่เกิดผลกำไร ดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด

³ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน ในส่วนที่นอกเหนือจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน ที่อยู่นอกเหนือแนวขอบเขตของ อาคารหลัก เช่น รั้ว, ลานจอดรถ, ทางเท้า, ถนน, บัณฑิต, พื้นที่สีเขียว เป็นต้นฯ รวมทั้ง ซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน ในอาคารอื่นๆ และระบบต่างๆ ที่อยู่นอกอาคารหลัก การดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารหลัก และภายนอกอาคารโรงงาน ทั้งนี้ การซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยน ทรัพย์สิน จะต้องทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ไม่แตกต่างไปจากเดิม

⁴ กำไรขั้นต้นหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหาร อสังหาริมทรัพย์

⁵ แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) คำนวณอัตราการเติบโตเฉลี่ยของกำไร ขั้นต้น โดยเปรียบเทียบปีที่ 0 กับ ปีที่ 1 ปีที่ 1 กับ ปีที่ 2 และ ปีที่ 2 กับ ปีที่ 3 (ปีที่ 1 ถึง 3 ถือเป็นรอบปีบัญชีของการพิจารณา) ซึ่งกำไรขั้นต้น หมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการหักด้วยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยถ้าค่าเฉลี่ยของอัตราการเติบโตในแต่ละปีในช่วงเวลา ดังกล่าวมากกว่า 7.0% ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับจะไม่เกิน $25\% \times (\text{ค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณา (ปีที่ 1-3)} - (\text{กำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา (ปีที่ 0)} \times 1.07))$ ตัวอย่างเช่น หากปีที่ 0 จนถึงปีที่ 3 กองทรัสต์มีกำไรขั้นต้น และอัตราการเติบโตดังนี้

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
กำไรขั้นต้น	399.64 ล้านบาท	479.57 ล้านบาท	419.62 ล้านบาท	499.35 ล้านบาท
อัตราเติบโต	n/a	20.0%	-12.5%	19.0%

ปีที่ 0 x 1.07	ค่าเฉลี่ยปีที่ 1 – ปี ที่ 3
427.61 ล้านบาท	466.18 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเป็น หลักทรัพย์สินจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระ แล้ว	รายปี
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการ สอบบัญชี และการ ตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการ ประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(5) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจาก การกู้ยืมเงินจากสถาบัน การเงินหรือบริษัทประกันภัย ค่าธรรมเนียมนำที่ปรึกษา ในการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจาก สถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้ เดิม และ ค่าธรรมเนียมในการ ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าจัดทำและ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
จัดพิมพ์รายงานประจำปี และ เอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ ถือหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่า แปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว			
(8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำจัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงาน ต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึง การลงประกาศ หนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใน การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าบริการที่นาย ทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์ ยากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการ ลงบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจาก การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตาม กฎหมาย และ/หรือ ประกาศ ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่ เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ การรับชำระหนี้ใดๆ หรือ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษา สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์			
(13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทาง ศาลเกี่ยวกับการดำเนินงาน และการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายใน การยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหม ทดแทนความเสียหายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้าน กฎหมายในการดำเนินคดีทาง ศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่า สินไหมทดแทนความเสียหาย แก่บุคคลภายนอก ค่าจด จำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อ ได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<p>เนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัย</p> <p>(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์</p> <p>(17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์</p>	<p>ตามที่ย่ำจริง</p> <p>ตามที่ย่ำจริง</p>	<p>ตามที่ย่ำจริง</p> <p>ตามที่ย่ำจริง</p>	
(18) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามที่ย่ำจริง	ตามที่ย่ำจริง	
● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.0%	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	1.0%	ตามที่ย่ำจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
● ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
● ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) ⁶	ตามที่ย่ำจริง	ตามที่ย่ำจริง	กรณีมีการซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์	2.0%	ตามที่ย่ำจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
● ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่ย่ำจริง	ตามที่ย่ำจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน

⁶ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนอาคารหลักซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้คิดค่าเช่าและส่วนควบของอาคารหลักได้แก่งานระบบ ทรัพย์สินที่มีลักษณะติดตั้งติดกับอาคารหลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเพิ่ม ทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน (1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการ จัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จด ทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการ เตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น (2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือ โอนสิทธิ (3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อ การจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น 	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>3.0%</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน</p>
<ul style="list-style-type: none"> (4) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการ ซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น ของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อ ขายหลักทรัพย์ และจะหักจาก ค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขาย หลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการ โอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น (5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า ทรัพย์สิน 	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียม ผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ ประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบท วิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่า ซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่า โทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และ แบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่ง เอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและ ประชาสัมพันธ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	