

## ส่วนที่ 1

### การดำเนินกิจการของทรัสต์

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สารสำคัญของทรัสต์

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

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	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
โทรสาร	02-673-3900
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

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

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์" หรือ "รีท") ได้จัดขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,578,900,000 บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท อมตะ ซิมิที รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, "REIT") เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นคำขอได้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "AMATAR" โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท อมตะ ซิมิที เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทรัสต์ได้ลงทุน หรือ มีไว้ โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินงานการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า

### 2.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

อย่างไรก็ตามนอกจากการลงทุนหลักในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงานแล้วในการเข้าลงทุนครั้งต่อไป ทางบริษัทอาจมองถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น คลังสินค้าให้เช่า, สำนักงานให้เช่า ฯลฯ



## 2.3 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของทรัสต์

### ปี 2558

วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 25 มิถุนายน 2558 ทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร 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 295354 และ 357 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ระยอง) ถนนจะเชิงเตรา-สัตหีบ (ทล. 331) บริเวณกิโลเมตรที่ 95+300 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 หลัง สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.1 ตารางวา)

วันที่ 30 มิถุนายน 2558 หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### ปี 2559

บริษัทยังอยู่ระหว่างขั้นตอนการศึกษาและพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งไม่มีการลงทุนเพิ่มสำหรับปีนี้ โดยจะเน้นการทำงานหลักในเรื่องของการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบปฏิบัติและมุ่งเน้นจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

## 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 โรงงานตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 105,508.02 ตารางเมตรบนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 153 ไร่ 3 งาน 49 ตารางวา
- (3) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 3 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,662.50 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีตามเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา

### 2.4.1 สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

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



#### 2.4.2 สรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

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



#### 2.4.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

(1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประกอบด้วย 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)

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

สมมติฐาน	รายละเอียด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	80% - 97%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยกึ่งบาท/ตรม.	ราคาค่าเช่าตลาดให้พิจารณาเฉลี่ย 225 บาท/ตารางเมตร
อัตราดอกเบี้ย	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	ปี 2559-2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1% ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการ คาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม <sup>1</sup>
อัตราคิดลด	ที่ 9.5% <sup>2</sup>

หมายเหตุ

<sup>1</sup>ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

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

โดยพิจารณาจาก

- อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4%
- อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.5%



ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

ส่วนที่ 2 (บางส่วนของผู้เช่า 2.6, 8 และ 9) / สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (Leasehold)

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ (แปลง AF01-04, AG01-02, BF01-10, BG01-06, BG32-39, BG49-78) เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.00 ตารางวา (61,549.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,508.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,956,000,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 28 ปี 6 เดือน 4 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 โรงงาน, 105,508.02 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	80% - 97%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยกับบาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 140-240 บาท/ตารางเมตร
อัตราดอกเบี้ย	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	ปี 2559-2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1% ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม <sup>3</sup>
อัตราคิดลด	ที่ 10.50% <sup>4</sup>

หมายเหตุ

<sup>3</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>4</sup> CAPM : K= Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

โดยพิจารณาจาก

- อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4%
- อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.5%

(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

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

สมมติฐาน	รายละเอียด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 28 ปี 6 เดือน 4 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 โรงงาน 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	80% - 97%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยกับบาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดให้พิจารณาเฉลี่ย 205 บาท/ตารางเมตร
อัตราดอกเบี้ย	2.5% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	ปี 2559-2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1% ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม <sup>5</sup>
อัตราคิดลด	ที่ 10.50% <sup>6</sup>

หมายเหตุ

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

<sup>6</sup> CAPM :  $K = \text{Return on Risk free rate} + \text{Return on Risk Premium}$

โดยพิจารณาจาก

1. อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4%

2. อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.5%

#### 2.4.4 กำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

-ไม่มี-

#### 2.4.5 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไป

-ไม่มี-

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

2.5 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

2.5.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2558 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อันได้แก่ ที่ดินและอาคารโรงงาน

ซึ่งรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์ได้เข้า			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
1	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG07	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	28287 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	43	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
2	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG08	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	03	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
3	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG09	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	04	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
4	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG10	7	3,010	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
5	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG11	7	5,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี 26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13 0	1 0	44 34	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์



ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
6	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG12	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได จำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
7	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG13	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได 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	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG14	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได 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	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG15	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได 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	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG16	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีบันได 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	



ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองสรรพากรได้เข้า			รูปแบบการลงเงินของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
11	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG17	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง จ.ชลบุรี 26790 ต.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
								3	0	00	
12	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG18	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง จ.ชลบุรี 26787 ต.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
								6	3	05	
14	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG20	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง จ.ชลบุรี 26787 ต.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
								15	0	01	
15	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG21	7	4,650	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง จ.ชลบุรี 26793 ต.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
								15	0	01	
16	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG22	7	1,525	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่า			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
17	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG23	7	2,005	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26794 ต.พานทอง จ.ชลบุรี อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
18	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG24	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26795 ต.พานทอง จ.ชลบุรี อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
19	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG25	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26795 ต.พานทอง จ.ชลบุรี อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
20	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG26	7	2,425	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง จ.ชลบุรี อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
21	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG27	7	1,300	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง จ.ชลบุรี อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
22	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG28	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง จ.ชลบุรี อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิของทรัสต์เข้า			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
23	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG29	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีบันไดย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
24	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG30	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีบันไดย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
25	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG31	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีบันไดย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (freehold) ในอมตะนคร					48,408			61	2	85	



ลำดับที่	นิติบุคคล	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	พื้นที่ เช่า	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เช่า			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
26	อุมตะนคร	เขตประกอบอาชีพเสรี	AF01	851.80	2	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	3	39	สิทธิการเช่า
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
27	อุมตะนคร	เขตประกอบอาชีพเสรี	AF02	851.80	2	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
28	อุมตะนคร	เขตประกอบอาชีพเสรี	AF03	851.80	2	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	91	สิทธิการเช่า
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
29	อุมตะนคร	เขตประกอบอาชีพเสรี	AF04	851.80	2	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	สิ้นสุดตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่า			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
30	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า
31	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
32	อมตะนคร	เขตประกอบอาหารเสรี	BF01	2	1,218	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	42	สิทธิการเช่า
33	อมตะนคร	เขตประกอบอาหารเสรี	BF02	2	1,280.52	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
34	อมตะนคร	เขตประกอบอาหารเสรี	BF03	2	1,280.52		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
35	อมตะนคร	เขตประกอบอาหารเสรี	BF04	2	1,515.14		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	1	46	สิทธิการเช่า
36	อมตะนคร	เขตประกอบอาหารเสรี	BF05	2	1,588.56		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
37	อมตะนคร	เขตประกอบอาหารเสรี	BF06	2	1,702.88	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	3	29	สิทธิการเช่า

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

แบบ 56-REIT

ลำดับที่	นิติบุคคล	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	พื้นที่ เช่า	รายชื่อ ผู้เช่า	รายละเอียดอาคารโรงงาน มีพื้นที่เช่าจำนวน 1 หลัง	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เมื่อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์ได้เช่า			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์
									ไร่	งาน	ตารางวา	
38	อมตะนคร	เขตประกอบบริการเสรี	BF07	1,288	2		อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่เช่า จำนวน 1 หลัง	28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	27	สิทธิการเช่า
39	อมตะนคร	เขตประกอบบริการเสรี	BF08	1,775	2		อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่เช่า จำนวน 3 หลัง	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
40	อมตะนคร	เขตประกอบบริการเสรี	BF09	2,430	2			26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า
41	อมตะนคร	เขตประกอบบริการเสรี	BF10	2,430	2			26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
42	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG01	1,203.60	6		อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่เช่า จำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า
43	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG02	1,777	2		อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่เช่า จำนวน 2 หลัง	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า
44	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG03	1,215	2		อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่เช่า 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	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่า			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
45	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
46	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG05	2	1,416		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า
47	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG06	2	1,553.70		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
48	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG32	2	1,037.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
49	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG33	2	1,262.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	73	สิทธิการเช่า
50	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG34	2	1,562.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
51	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG35	9	1,570	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
52	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG36	9	1,329	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉมที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่า			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
53	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG37	9	1,329	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
54	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG38	9	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
55	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG39	9	2,170	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
56	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG49	9	2,672	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
57	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG50	9	1,867	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า
58	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG51	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า



ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดิน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
59	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG52	9	2,167	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
60	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG53	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
61	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG54	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
62	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG55	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
63	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG56	9	1,807	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
64	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG57	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่างจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่า			รูปแบบการลงหุ้นของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
65	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG58	9	1,717	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่าง 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
66	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG59	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่าง 1 หลัง	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
67	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG60	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่าง 1 หลัง	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า
68	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG61	8	2,767	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่าง 1 หลัง	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า
69	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG62	8	2,872	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่าง 1 หลัง	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
70	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG66	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่าง 1 หลัง	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า
71	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG67	8	3,222	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่าง 1 หลัง	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
72	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG68	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ว่าง 1 หลัง	40178 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิการเช่า			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
73	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG69	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 หลัง	40179 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	2	06	สิทธิการเช่า
74	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG63	8	5,277	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 หลัง	40197 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า
75	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG64	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 หลัง	40197 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี 40198 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า
76	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG65	8	2,017	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 หลัง	40197 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี 40198 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
77	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG70	8	2,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 หลัง	40180 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า



ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิการเช่า			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
78	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG71	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
79	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG72	8	1,812	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
80	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG73	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
81	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG74	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
82	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG75	9	1,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28262 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	0	65	สิทธิการเช่า
83	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
84	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่า			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
85	อมตะนคร	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในอมตะนคร					105,508.02			153	3	49	
86	อมตะซิตี้	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง				สิทธิการเช่า
87	อมตะซิตี้	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า
88	อมตะซิตี้	เขตประกอบอาหารเสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	18344 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	3	2	0.1	สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในอมตะซิตี้					6,662.50			8	3	48.1	
รวมทั้งหมด					160,578.52			224	1	82.1	

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

2.5.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

2.5.3 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

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

## 2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราเงินจ่ายจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน  
ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การให้บริการที่ดีให้กับลูกค้าเพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัทอสังหาริมทรัพย์ บิลท์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ดำเนินการติดต่อและจัดหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าโดยตรง สัญญาดังกล่าวจะมีความชัดเจนและเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

#### รายได้ค่าเช่าพื้นที่

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับ

เครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้ผู้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรงและกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่



ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว และผู้เช่ารายดังกล่าวปฏิเสธที่จะจ่ายค่าเช่าให้กับกองทรัสต์โดยตรงหลังจากที่กองทรัสต์ได้ลงทุนแล้ว บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด จะยังคงให้สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่าดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานของผู้เช่ารายนั้นๆ 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. 2559 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีคนเช่าทั้งหมด)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (ร้อยละ)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (โรงงาน)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (โรงงาน)
2560	24.41	-	23.75	24	-
2561	36.07	37.39	36.11	27	1
2562	38.73	62.61	39.37	31	1
2563	0.79	-	0.77	1	-
รวม	100.00	100.00	100.00	83	2

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

ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่า อายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นผู้เช่ารายย่อยโดยปกติแล้วจะทำการต่อสัญญาหลังจากหมดสัญญาเช่าเนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งต้องใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

#### ลักษณะลูกค้าของกองทรัสต์

ลักษณะลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ส่วนมากลูกค้าเป็นนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งลูกค้ามากกว่าร้อยละ 50 เป็นชาวญี่ปุ่น นอกจากนี้ ยังมีการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่หลากหลายภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสองแห่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กระบวนการผลิตต่างๆ เช่น การบรรจุภัณฑ์ การขึ้นรูปพลาสติก อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์และเครื่องอุปโภคบริโภค เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ทั้งนี้ สามารถพิจารณาข้อมูลของลูกค้าและประเภทธุรกิจโดยสรุปของผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนได้ดังนี้



ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการกองทรัสต์

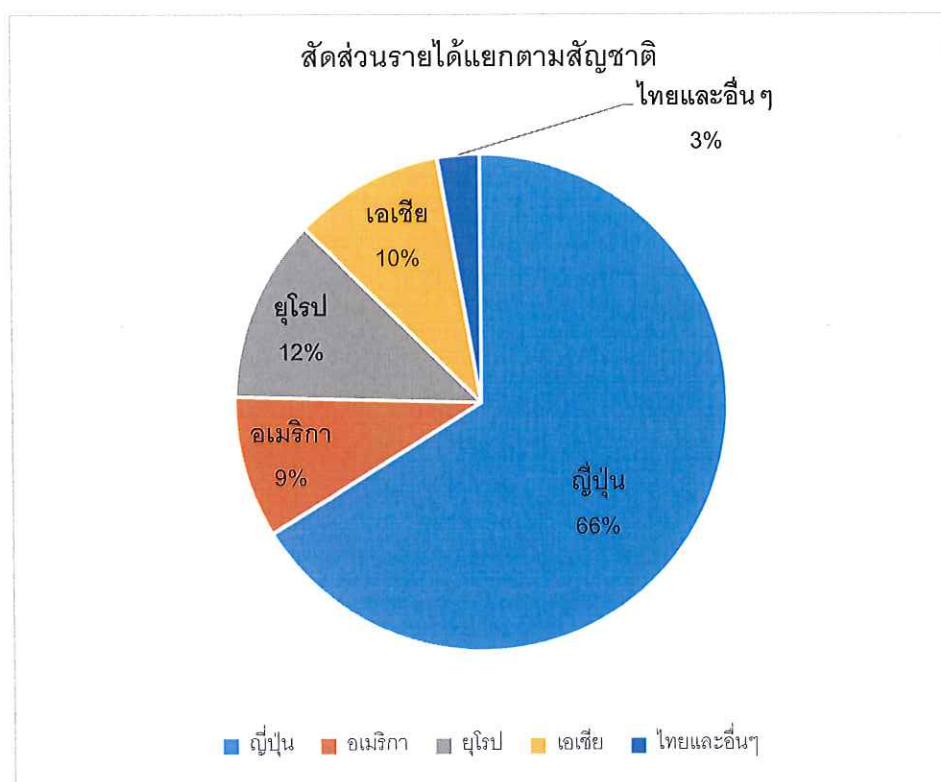
สัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

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

อัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามสัญชาติของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

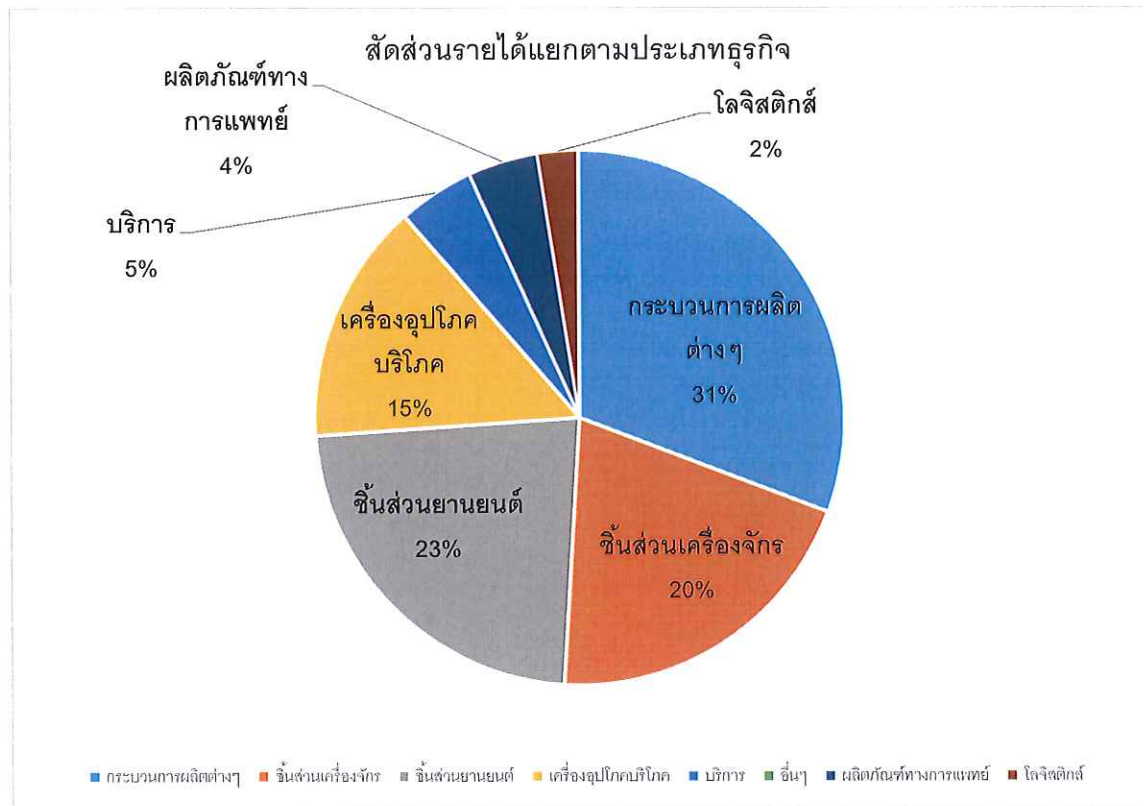


ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

อัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามประเภทธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



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

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

หมายเหตุ:

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

## 2.6.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ("อมตะ ซัมมิท" หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

### ข้อมูลเกี่ยวกับประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน

อมตะ ซัมมิท ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2547 โดยเป็นการร่วมทุนระหว่าง บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ซัมมิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่เพื่อใช้เป็นฐานการผลิตให้กับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และขนาดย่อม โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรองรับความต้องการของนักลงทุนต่างชาติจำนวนมากที่ต้องการขยายฐานการผลิตมายังภูมิภาคเอเชียในการผลิตสินค้า



ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

หรือขึ้นส่วนให้กับผู้ผลิตรายใหญ่ และเพื่อรองรับนักลงทุนที่นิยมขยายฐานการผลิตไปในหลายภูมิภาค ซึ่งต้องการเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อมที่เหมาะสมกับการผลิตมากกว่าที่จะต้องแบกรับภาระในการเป็นเจ้าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่นอกประเทศของตน

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

ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิท จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี) ในอัตราไม่เกินร้อยละของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 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 รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่ อมตะ ชัมมิท เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2559 อมตะ ชัมมิท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (อื่น)						
OTA Techno Park	OTP01 - OTP25	25	Unit	พื้นที่รวม	8,000.00	ตรม.
Building	BG40 - BG48	9	Unit	พื้นที่รวม	14,799.00	ตรม.
Amata City	G3 - G4	2	Unit	พื้นที่รวม	4,034.00	ตรม.
Building	BG79 - BG82	4	Unit	พื้นที่รวม	11,475.00	ตรม.
รวมทั้งสิ้น		40	Unit		38,308.00	ตรม.

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (กองทรัสต์)						
AmataNakorn (Freehold)	BG07-BG31	25	Unit	พื้นที่รวม	48,408.00	ตรม.
	AF01-AF04					
AmataNakorn (Leasehold)	AG01-AG02	60	Unit	พื้นที่รวม	105,508.02	ตรม.
	BF01-BF10					
	BG01-BG06					
	BG32-BG78					
Amata City (Leasehold)	G1-G2 ,F1	3	Unit	พื้นที่รวม	6,662.50	ตรม.
รวมทั้งสิ้น		88	Unit		160,578.52	ตรม.

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

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ซัมมิท เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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) ในกรณีที่เป็นการรวมที่มีมูลค่าตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้น

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์

(3.2) นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอทรัพย์สินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังวางอยู่หรือกำลังจะวางให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดดั่งนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าจะสามารถควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

## 2.6.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

## 2.7 การกู้ยืมเงิน

### 2.7.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุง

ทรัสต์สินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1.1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

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

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

(2) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(2.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องเนื่องจากการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม

(2.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.7.2 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนของกองทรัสต์กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ 2 สถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทรัสต์และธนาคาร โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้

ผู้ให้กู้	1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

วงเงินกู้ (ล้านบาท)	<p>วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและสนับสนุนการซ่อมบำรุงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก</p>
อัตราดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน MLR-1.80%</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน MLR-1.80%</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย "MLR" (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p>
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินทุกปี</p>
การชำระเงินต้น	<p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น</p>
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนวนที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก</li> <li>2. การโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สินก่อนการกู้ยืมเงิน</li> </ul> </li> </ol>



ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการกองทรัสต์

	<p>ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน ผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์เป็นดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เอาประกันภัยร่วม: ผู้ให้เช่า และทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์</li> <li>• ผู้รับผลประโยชน์: ผู้ให้เช่า (ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มี การกู้ยืม)</li> </ul> <p>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน</p> <p>4. หลักประกันอื่นๆเพิ่มเติมตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่ารายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วด้วย ในการให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมผู้ให้เช่า โดยคงหลักประกันและวงเงินหลักประกันเท่าเดิม กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<p>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30</p> <p>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
<p>ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้</p>	<p>1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า เว้นเสียแต่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญา</li> <li>• ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือนทั้งนี้ต้องเป็นสัญญาที่ทำในทางการค้าปกติของผู้กู้</li> <li>• ก่อภาระผูกพันที่ต่อทรัพย์สินที่อยู่นอกเหนือจากสัญญาเงินกู้ระยะยาว</li> </ul>

ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการของทรัสต์

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือนโดยได้รับความยินยอมจากผู้กู้ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าเงินระยะยาว</li> </ul> <p>2. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า สัญญาข้อนี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่ความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดแต่การใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ</p> <p>เงื่อนไขข้อสัญญาเช่าระยะยาว</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในการทำสัญญาหรือต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาว ผู้กุดกลงยินยอมรับเงื่อนไขตามข้อกำหนดเช่าระยะยาว(หรือข้อกำหนดการเช่าระยะยาวเพิ่มเติม)นี้โดยพลัน</li> <li>2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และ 4. แห่งเงื่อนไขข้อสัญญานี้ ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกมองว่าให้หรือทำให้ซ้ำโดยไม่มีเหตุสมควร</li> </ol> <p>เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวหรือข้อยกเว้นข้อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างผู้ค้ารายใหญ่ในฐานะผู้ให้เช่า และลูกค้าในฐานะผู้ครอบครอง/ผู้เช่า ที่ทำในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันก่อนหน้าทำสัญญาซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงใหม่โดยผู้กู้ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่ารายใหม่ในขณะหรือหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักไม่ถือว่าเป็นสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อสัญญานี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า (การฝากทรัพย์สินโดยผู้เช่าไม่ถือเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้) เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกมองว่าให้หรือทำให้ซ้ำโดยไม่มีเหตุสมควร</li> <li>4. ผู้กุดกลงยินยอมให้เงื่อนไขข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวนี้(หรือเงื่อนไขข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติม) โอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขข้อบังคับ และกรอบเวลาที่กำหนดไว้ตามเงื่อนไขแห่งการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาว</li> </ol>
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

### 3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน

#### 3.1 สรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมปี 2559 และแนวโน้มปี 2560

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

สถานการณ์การเงินโลกธนาคารกลางหลายๆ ประเทศยังคงนโยบายอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้เพราะอัตราเงินเฟ้อยังอยู่ในระดับต่ำและยังคงใช้มาตรการแบบผ่อนคลายเป็นกระตุ้นเศรษฐกิจให้ขยายตัวอย่างมีเสถียรภาพ

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

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

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

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

สำหรับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) พบว่าใน 9 เดือนแรกของปี 2559 การลงทุนที่ได้รับอนุมัติการลงทุนจาก BOI มีจำนวนทั้งสิ้น 1,302 โครงการ ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 1,769 โครงการ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 นี้การลงทุนในกิจการต่างๆ มีมูลค่าเงินลงทุน 675,620 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่าการลงทุน 665,630

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

ด้านบาท โดยโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนประกอบด้วยโครงการที่ลงทุนจากต่างประเทศ 100% จำนวน 459 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 102,190 ล้านบาทเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างไทยและต่างประเทศ จำนวน 305 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 330,060 ล้านบาท และโครงการที่ลงทุนจากไทย 100% จำนวน 538 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 243,370 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาตามหมวดของการเข้ามาลงทุนพบว่าประเภทกิจการที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนที่มีเงินลงทุนมากที่สุด คือ หมวดบริการและสาธารณูปโภค มีเงินลงทุน 236,720 ล้านบาท รองลงมาคือ หมวดเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตรมีเงินลงทุน 147,340 ล้านบาท หมวดเคมีภัณฑ์ พลาสติกและกระดาษมีเงินลงทุน 140,240 ล้านบาทสำหรับแหล่งทุนใน 9 เดือนแรกปี 2559 พบว่านักลงทุนจากประเทศหลักที่มีมูลค่าการลงทุนมากที่สุดคือ ประเทศญี่ปุ่น โดยได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 228 โครงการ คิดเป็นมูลค่าลงทุน 72,220 ล้านบาท รองลงมาคือประเทศจีนได้รับการอนุมัติลงทุนจำนวน 80 โครงการ มีเงินลงทุน 40,564 ล้านบาท

แนวโน้มภาคอุตสาหกรรมไทยปี 2560 คาดว่า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจะขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการทยอยฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจโลกและการค้าโลก รายจ่ายการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มการขยายตัว โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม และการดำเนินงานภายใต้แผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development: EEC)

ปี 2560 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติประมาณการในปี 2560 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน จะขยายตัวร้อยละ 2.7 จากการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ของภาคครัวเรือน ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากภาคการส่งออกและภาคการผลิต

สำหรับแนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนปี 2560 คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นจากแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของภาคการส่งออก จากการกระตุ้นความต้องการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิตมากขึ้น ความคืบหน้าของการดำเนินโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญของภาครัฐ รวมทั้งการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (PPP) ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและชัดเจนให้แก่การลงทุนภาคเอกชน ประกอบกับแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการต่างชาติเข้ามายังประเทศไทย โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติประมาณการในปี 2560 การลงทุนรวมจะขยายตัวร้อยละ 5.0 การลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.8 และการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.2

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

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

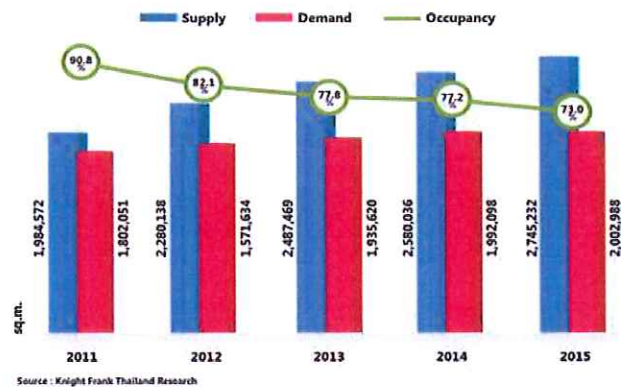


### 3.2 สถานการณ์ธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน

ในทศวรรษประเทศไทยคาดการณ์ว่าจะเห็นการฟื้นตัวอย่างช้าๆ ด้านยอดขายที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและพื้นที่โรงงาน อย่างไรก็ตามข้อมูลรายงานสภาวะเศรษฐกิจล่าสุดได้แสดงให้เห็นสัญญาณบวก ซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพในประเทศไทย รวมไปถึงด้านระบบขนส่งและสาธารณูปโภค ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายหลักของนักลงทุนต่างชาติ เนื่องจากประเทศไทยมีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์อยู่ใจกลางภูมิภาค มีระบบขนส่งเชื่อมต่อสะดวกไปยังประเทศกัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย นอกจากนี้ ภาวะเศรษฐกิจโลกก็มีผลกระทบด้านการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติ ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายหลักที่น่าสนใจ เพราะมีโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพสูง มีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่เหมาะสม มีแรงงานที่มีทักษะความสามารถ และมีระบบการเงินที่แข็งแกร่ง นอกจากนี้ นโยบายส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่มีผลบังคับใช้ในปี 2558 คาดว่าจะช่วยส่งเสริมการลงทุนด้านอุตสาหกรรม ตามนโยบายของรัฐบาลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมให้ดียิ่งขึ้นบริษัทในทศวรรษประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า "เราคาดว่าจะเห็นการเติบโตที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2559 โดยเฉพาะจากภาคการลงทุนใหม่ๆ เช่นประเภทอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนอะไหล่รถยนต์ อาหาร และกลุ่มพลังงานทดแทน ในขณะที่การลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นยังคงมีน้อย เรายังเห็นการลงทุนที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฝั่งยุโรปและประเทศจีนมากขึ้น"

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการของทรัสต์



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

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



ที่มา

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

สำหรับปี 2559 ยังคงไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนักจากปี 2558 ส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่ายังทรงตัวต่อเนื่องแม้ อาจได้อานิสงส์จากการเปิด AEC ที่จะผลักดันกลุ่มอุปสงค์ต่างชาติให้เข้าสู่ประเทศสูงขึ้น แต่อาจยังไม่เห็นการขยายตัวที่ชัดเจนในปี นี้ แม้ว่าปัจจัยบวกที่คาดว่าจะเข้ามาสนับสนุนอุปทานและอุปสงค์ในปี 2559 ยังมีหลายปัจจัยที่ส่งเสริมกำลัง

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ข้อทั้งมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยทางเศรษฐกิจหลายตัวที่คาดว่าจะเอื้ออำนวยให้ตลาดขยายตัวได้ เช่น รัฐลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน 1.7 แสนล้านบาทมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์, โครงการ PPP ธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 1.5 ราคาพลังงานทรงตัวอยู่ในระดับต่ำการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC ฯลฯ

สำหรับปี 2560 ทางโน้ตแฟรงค์ประเทศไทย มองว่าตลาดของโรงงานให้เช่ามีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากการลงทุนของภาครัฐยังคงต้องรอความชัดเจนในการปฏิบัติ โรงงานให้เช่ามีโอกาสที่จะเกิดการลงทุนในโรงงานขนาดเล็กให้เช่าจะขยายตัวดีขึ้นในภาคตะวันออกของประเทศ รวมทั้งอัตราค่าเช่ายังคงมีแนวโน้มทรงตัวหรืออาจปรับตัวลดลงในบางพื้นที่ที่ตลาดมีความต้องการหรืออุปสงค์ต่ำ

### 3.3 กลยุทธ์การแข่งขัน

นอกจากการรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีอยู่แล้ว ทางบริษัทจะเร่งการพัฒนาและการให้บริการที่ดีขึ้นเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าสูงสุด นอกจากนี้ทรัพย์สินของทรัสต์ยังตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพโดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทั้งนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ที่มีชื่อเสียงในด้านความครบครันทั้งด้านบริการ ระบบสาธารณูปโภค การคมนาคมที่สะดวกสบาย รวมทั้งการขยายเส้นทางคมนาคมของภาครัฐที่เชื่อมต่อเครือข่ายทางหลวงต่างๆ จึงถือเป็นส่วนสนับสนุนที่สำคัญในการตัดสินใจเช่าโรงงานของลูกค้า จากปัจจัยต่างๆ นี้ทำให้ทรัพย์สินของทรัสต์จะอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดี

ในส่วนของลูกค้าเป้าหมายของโรงงานให้เช่านอกจากผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ให้แก่ผู้ประกอบการรายใหญ่แล้วยังมีลูกค้าสายการผลิตอื่นๆ ที่มีความต้องการโรงงานให้เช่าเพิ่มขึ้นเช่น สายการผลิตเครื่องมือแพทย์ การผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ จึงทำให้เป้าหมายของลูกค้ามีความหลากหลายและสามารถขยายฐานเพิ่มขึ้น ส่วนกลยุทธ์การกำหนดด้านราคาให้เช่า เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตความต้องการของลูกค้า อัตราการให้เช่าจึงอยู่ในอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าเขตอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตามการกำหนดอัตราค่าเช่าบริษัทยังต้องคำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทจะมีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้รวมทั้งการรักษาลูกค้าให้อยู่กับบริษัทได้ตลอดไป

ส่วนกิจกรรมการส่งเสริมทางการตลาดที่บริษัทดำเนินการเป็นประจำ ซึ่งนอกจากให้ความสำคัญกับลูกค้าเดิมที่เช่าอาคารโรงงานของทรัสต์แล้ว บริษัทยังมองถึงลูกค้าเป้าหมายในอนาคตที่มีการติดต่อได้หลายช่องทางเช่น การติดต่อกับลูกค้าโดยตรง ผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น โรงงานที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันและบริเวณใกล้เคียง ผู้ประกอบการรายใหญ่ คู่ค้าหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้าฯ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าโรงงานให้ครอบคลุม รวมทั้งบริษัทยังได้มีการพัฒนาสื่อพิมพ์ต่างๆ และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ทันสมัย เหมาะสมและมีประสิทธิภาพและ บริษัทยังได้เข้าร่วมสัมมนา การเข้าพบลูกค้าเป็นประจำ การประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในประเทศและต่างประเทศด้วย

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ หลังจากสัญญาเช่าที่อสังหาริมทรัพย์ เช่ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

โดยหากสัญญาเช่าที่อสังหาริมทรัพย์ เช่ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าสิ้นสุดลง และกองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในราคาตลาดได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหนี้ที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ค่ารับรอง ค่ารับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ค่ารับรอง ค่ารับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดค่ารับรอง ค่ารับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามค่ารับรอง ค่ารับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากการนี้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

- (3) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์



ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการของทรัสต์

(4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งยังมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

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

ในกรณีที่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ หนึ่งในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

(6) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

(6.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวจะได้รับการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลให้ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และ อสังหาริมทรัพย์ สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าว จะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมอาคารกับ อสังหาริมทรัพย์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (อสังหาริมทรัพย์) ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะนำไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

(6.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

(6.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่าย ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

(6.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ 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

บริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ด้วย

อย่างไรก็ดี เนื่องจากอมตะ ชัมมิทยังคงเป็นเจ้าของอาคารโรงงานซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆของอมตะ ชัมมิท ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ไม่จำเป็นว่าการคัดเลือกอาคารโรงงานมาเสนอขายให้กับกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ตระหนักถึง

ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการกองทรัสต์

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนอาคารโรงงานรวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยหลักแล้วบริษัทฯ จะกำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อสังหาริมทรัพย์ จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของแต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน
- อสังหาริมทรัพย์ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และ อสังหาริมทรัพย์ มีผลใช้บังคับ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อสังหาริมทรัพย์ ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อสังหาริมทรัพย์ เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ นิติบุคคลที่อสังหาริมทรัพย์มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ นิติบุคคลที่อสังหาริมทรัพย์มีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และ อสังหาริมทรัพย์
- อสังหาริมทรัพย์ ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจู่โจม โหมน้ำว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้แก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อสังหาริมทรัพย์ ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นบริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ในกรณีที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เข้า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปอัตราการครอบครองทรัพย์สิน (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
- อสังหาริมทรัพย์ จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน โดยในการนำเสนอข้อมูลนั้น อสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอในรูปแบบใบ



ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

เสนอรายละเอียดทรัพย์สินทั้งของกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเข้าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเข้า ให้อสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเข้าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเข้าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจจะเข้าไว้เพื่อให้บริษัท ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทหรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาค่าเช่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเข้าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และ อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้อำนาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนบุคคลหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้อำนาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้อำนาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

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

#### 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

##### (1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของการสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการและการเติบโตของกองทรัสต์

##### (2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

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

##### (3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการชดเชยและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

##### (4) ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
  - สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
  - ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
  - การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
  - ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
  - การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
  - การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
  - การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
  - การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
  - ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
  - การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อและ
  - การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งอาจเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกันความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดของอสังหาริมทรัพย์อาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

แล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใด บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่าง ออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

(7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความไม่มั่นคงของฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนหลายรายรวมกัน อัตราการว่างของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยปกติแล้วผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 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 จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ 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 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศให้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมาย



ได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดีในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาสถานะการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่า

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

รายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของทรัสต์ที่ต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

## 6. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)	ไม่เกิน 5.0%		
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)	ไม่เกิน 8.0%		
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.5%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) : ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุดหักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า ซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุน โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน <sup>2</sup>	กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด

รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้เช่นดอกเบี้ยและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และต้นทุนทางการเงิน

<sup>2</sup>แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่า 3.0% ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	1.0%	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์โดยไม่รวมถึง ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากอสังหา ริมทรัพย์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อสังหา รมทรัพย์	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยจะมี การกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาท ต่อปี	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุนจ ดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน  $25\% \times$  (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปี  
บัญชีก่อนหน้า  $\times 1.03$ )) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วยโดยมีรายได้จากการ  
ลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่ ในปีถัดไปนั้นประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วยและมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับ  
ค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะ  
ได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ  $(0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25\%$  โดยค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน  $25\% \times (300 - (280.13 \times 1.03)) = 2.87$   
ล้านบาท



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance)<sup>3</sup> ค่าคอมมิชชันค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือน)</li> </ul>	3.0%	อัตราพื้นฐาน:ตามที่กำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อปี	รายเดือน
	1.0%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 25% ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น <sup>4</sup> 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณาเมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี) <sup>5</sup>	กรณีที่มีการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด

<sup>3</sup>ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน ในส่วนที่นอกเหนือจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินที่อยู่บนนอกเหนือแนวขอบเขตของอาคารหลัก เช่น รั้ว, ลานจอดรถ, ทางเท้า, ถนน, ป้อมยาม, พื้นที่สีเขียว เป็นต้น รวมทั้ง ซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินในอาคารอื่นๆ และระบบต่างๆ ที่อยู่นอกอาคารหลัก การดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารหลัก และภายนอกอาคารโรงงาน ทั้งนี้ การซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน จะต้องทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ไม่แตกต่างไปจากเดิม

<sup>4</sup>กำไรขั้นต้นหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

<sup>5</sup>แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) คำนวณอัตราการเติบโตเฉลี่ยของกำไรขั้นต้น โดยเปรียบเทียบปีที่ 0 กับ ปีที่ 1 ปีที่ 2 และ ปีที่ 3 (ปีที่ 1 ถึง 3 ถือเป็นรอบปีบัญชีของการพิจารณา) ซึ่งกำไรขั้นต้นหมายถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหักด้วยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยถ้าเฉลี่ยของอัตราการเติบโตในแต่ละปีในช่วงเวลาดังกล่าวมากกว่า 7.0% ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจะไม่เกิน 25% x (ค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณา (ปีที่ 1-3) - (กำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา (ปีที่ 0) x 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 – ปีที่ 3
427.61 ล้านบาท	466.18 ล้านบาท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</li> </ul>			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(5) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือบริษัทประกันภัย ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม และ ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกันรวมถึงค่าจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(7) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าจัดทำและ จัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วย ลงทุน ตลอดจน ค่าแปล และจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ บอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือ หน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลด ทุน เช่น ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียน เรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการ ลงบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจาก การเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการ ปฏิบัติตามกฎหมาย และ/ หรือ ประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่ เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย ในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีทางศาลที่ เกี่ยวกับการดำเนินงานและ การบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายใน การยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหม ทดแทนความเสียหายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน การดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่า สินไหมทดแทนความ เสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไข สัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติ ตามหน้าที่ หรือเรียกค่า สินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับ ความเสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิน จากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิก กองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีใน ระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อัน เกี่ยวเนื่องกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.0%	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทรัสต์ (NAV)	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสงหาิมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) <sup>6</sup>	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน (1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	3.0%	ตามที่จ่ายจริง	
(3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สินหลักทรัพยของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

<sup>6</sup> ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสงหาิมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนอาคารหลักซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้คิดค่าเช่าและส่วนควบของอาคารหลักได้แก่ งานระบบ ทรัพย์สินที่มีลักษณะติดตรึงติดกับอาคารหลัก

ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(4) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระหนี้ ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ ชวน ตลอดจน ค่าแปลและ จัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามจริงที่จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและ ประชาสัมพันธ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	