

ส่วนที่ 1

การดำเนินการของทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สารสำคัญของทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์” หรือ “รีทส์”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“Trust” or “REIT”)
ชื่อย่อ	AMATAR
ทุนจดทะเบียน	3,518,058,700 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,518,058,700 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.83 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)

ชื่อ (ไทย)	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ชื่อ (อังกฤษ)	Amata Summit Reit Management Company Limited (“Company”)
เลขทะเบียนบริษัท	0105557048153
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02-792-0089
โทรสาร	02-318-1096
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท

ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการของทรัสต์

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	02-673-3988
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 10 อันดับแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย (หน่วย)	% ผู้ถือหุ้น
1	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดิเบิล จำกัด	60,890,000	17.01
2	AIA TH-EQ3-P	39,875,700	11.14
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,770,500	10.55
4	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
6	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,300,000	5.11
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,110,000	4.22
8	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	4.19
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,000,000	3.63
10	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,063,300	1.97

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท 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 อมตะซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (ซึ่งต่อไปเรียกว่า อมตะ ซัมมิท) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทรัสต์ได้ลงทุน หรือ มีไว้โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินงานการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า

2.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.2.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือทรัพย์สินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือนิติบุคคลที่ อสังหาริมทรัพย์ มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทยและเป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและบุคคลดังกล่าวประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าในลักษณะที่ไม่ใช่การเช่าโดยทั่วไปของบุคคลนั้น

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

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

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า หากบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่

ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการของทรัสต์

เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง
- (5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

2.2.2 การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
 - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
 - (ข) ตัวเงินคลัง
 - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการของทรัสต์

1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ค) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทุนสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือ ทุนสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (ง) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์
- (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์

2.2.3 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อย ข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

2.3 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของทรัสต์

วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 25 มิถุนายน 2558 ทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ “อมตะนคร”) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง อันได้แก่ ที่ดิน และอาคารโรงงาน ทั้งนี้ รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี

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

- ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.0 ตารางวา) 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 อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 60 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,512.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง

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

วันที่ 30 มิถุนายน 2558 หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.17 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60.80 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วคงเหลือ 3,518 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้คงเหลือ 9.83 บาทต่อหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ในปี 2560 บริษัทอยู่ระหว่างขั้นตอนการศึกษาและพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สิน จึงไม่มีการลงทุนเพิ่มสำหรับปีนี้ โดยจะเน้นการทำงานหลักในเรื่องของการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบปฏิบัติและมุ่งเน้นจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

2.4 สรุปการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในรอบปี 2560 สัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวน 88 โรง รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,582.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

- (1) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน (Freehold) จำนวน 25 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี มีพื้นที่ใช้สอยรวม 48,408.00 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา
- (2) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 60 โรงงานตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี มีพื้นที่ใช้สอยรวม 105,512.02 ตารางเมตรบนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

- (3) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 3 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,662.50 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีตามเอกสารสิทธิ เนื้อที่จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา

2.5.1 สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 37 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมเป็นจำนวน 215 ไร่ 2 งาน 34.0 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยรวม	153,920.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

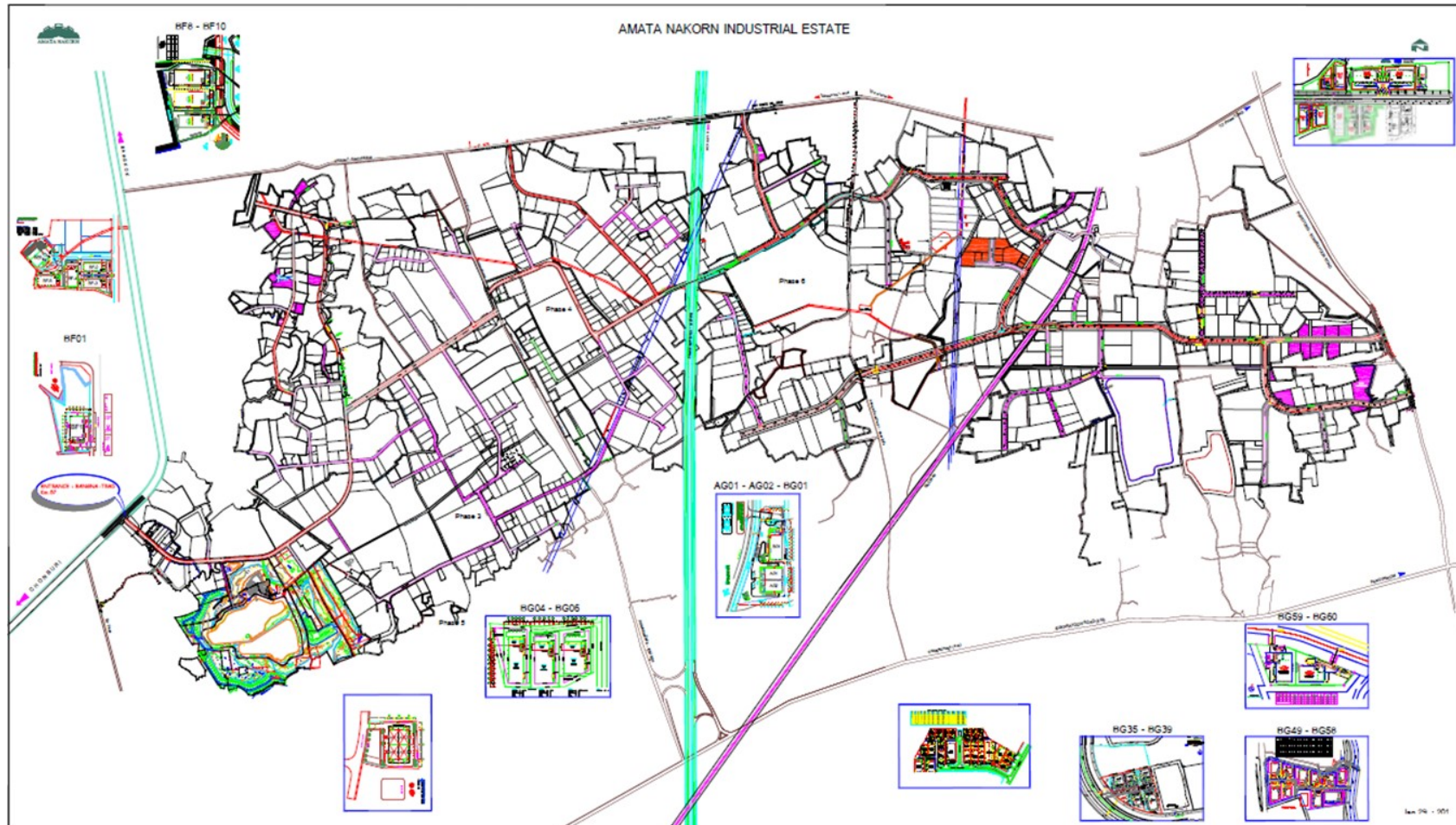


2.5.2 สรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง จังหวัดระยอง

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



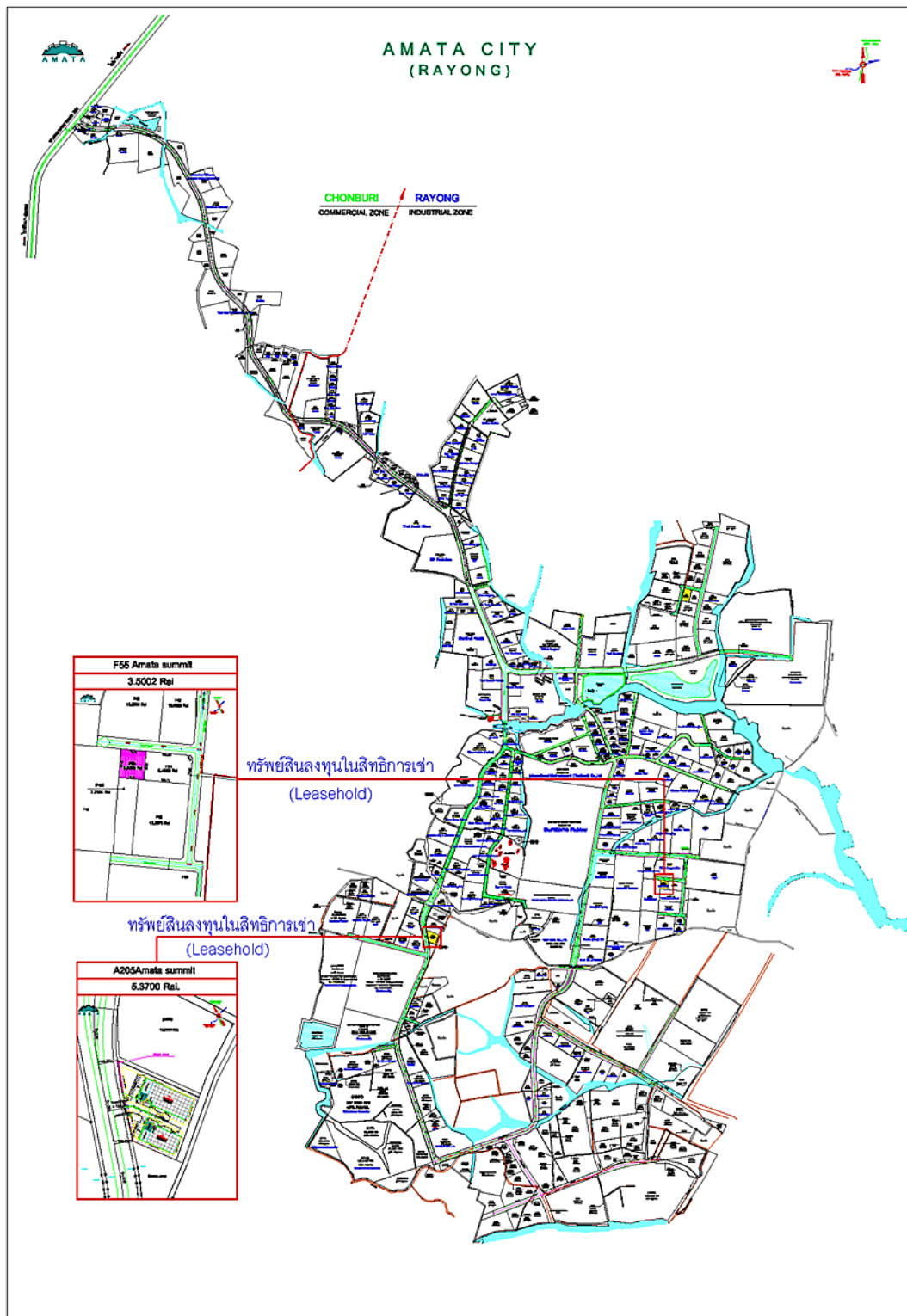
แผนที่ที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)



- ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)
- ทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)

ส่วนที่ 1: การดำเนินการกิจการกองทรัสต์

แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)



ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุน จำนวน 88 อาคารโรงงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
1	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG07	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	28287 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	43	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
2	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG08	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	03	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
3	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG09	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	04	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
4	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG10	7	3,010	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
5	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG11	7	5,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	34	
6	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG12	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
7	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG13	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	
8	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG14	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	
9	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG15	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	
10	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG16	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	
11	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG17	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
12	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG18	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
13	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG19	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
14	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG20	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
15	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG21	7	4,650	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26793 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	
16	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG22	7	1,525	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
17	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG23	7	2,005	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26794 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
23	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG29	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
24	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG30	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
25	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG31	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ในนิคมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี					48,408			61	2	85	

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
26	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF01	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	3	39	สิทธิการเช่า
							21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
27	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF02	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	91	สิทธิการเช่า
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
28	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF03	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
29	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF04	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
							21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
38	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF07	2	1,288	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	27	สิทธิการเช่า
39	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF08	2	1,775	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า
40	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF09	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
41	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF10	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
42	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG01	6	1,203.60	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับโรงงานAG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า
43	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG02	2	1,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า
44	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG03	2	1,215	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	20	สิทธิการเช่า
							26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	53	

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
45	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า
46	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG05	2	1,416		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
47	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG06	2	1,553.70		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
48	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG32	2	1,041.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	73	สิทธิการเช่า
49	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG33	2	1,262.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
50	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG34	2	1,562.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
51	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG35	9	1,570	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า
52	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG36	9	1,329	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
65	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG58	9	1,717	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
66	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG59	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า
67	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG60	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
68	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG61	8	2,767	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า
69	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG62	8	2,872	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
70	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG66	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า
71	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG67	8	3,222	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
72	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG68	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40178 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า
73	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG69	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40179 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	2	06	สิทธิการเช่า
74	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG63	8	5,277	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
75	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG64	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า
							40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
76	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG65	8	2,017	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
							40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
77	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG70	8	2,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า
78	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG71	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
79	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG72	8	1,812	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
80	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG73	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
81	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG74	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
82	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG75	9	1,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28262 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	0	65	สิทธิการเช่า
83	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า
84	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
85	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี					105,512.02			153	3	49	

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เช่าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
86	อมตะ ซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า
87	อมตะ ซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง				สิทธิการเช่า
88	อมตะ ซิตี้ ระยอง	เขตประกอบการเสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	18344 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	3	2	0.1	สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอมตะ ซิตี้ ระยอง					6,662.50			8	3	48.1	
รวมทั้งหมด					160,582.52			224	1	82.1	

2.5.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 4,716,900,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี 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 1,684,600,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2560	ปี 2559
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร	25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	80% - 97%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยกึ่งบาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 225 บาท/ตรม.
อัตราดอกเบี้ย	3% ทุกๆ 1ปี	3% ทุกๆ 1ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4%ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4%ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม ¹	ปี 2559-2561 (ถึง พฤษภาคม 2561)คิด 1% ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 8% ²	ที่ 9.5%

หมายเหตุ ปี 2560 :

¹ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

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

โดยพิจารณาจาก

1.อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.56%

2.อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.44%

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

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

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ (แปลง AF01-04, AG01-02, BF01-10, BG01-06, BG32-39, BG49-78) เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,512.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,868,800,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2560	ปี 2559
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 27 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 28 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 โรงงาน, 105,512.02 ตารางเมตร	60 โรงงาน, 105,512.02 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	80% - 97%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตรม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตรม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย เริ่มต้น 205 บาท/ตรม.
อัตราดอกเบี้ย	3% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซม อาคาร	2% ของรายได้รวม ³	ปี 2559-2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1% ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 9.50% ⁴	ที่ 10.50%

หมายเหตุ ปี 2560 :

³ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

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

โดยพิจารณาจาก

- อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.13%
- อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.37%

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยะอง

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 (3,548.10 ตารางวา) ภาระการเช่าตามสัญญาสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 163,500,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2560	ปี 2559
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 27 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 28 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 โรงงาน 6,662.50 ตารางเมตร	3 โรงงาน 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	80% - 97%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 200 บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 205 บาท/ตรม.
อัตราดอกเบี้ย	3% ทุกๆ 1 ปี	2.5% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซม อาคาร	2% ของรายได้รวม ⁵	ปี 2559-2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1% ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 9.50% ⁶	ที่ 10.50%

หมายเหตุ ปี 2560 :

⁵ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิตี้ เวิลด์ บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

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

โดยพิจารณาจาก

1. อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.13%

2. อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.37%

2.5.4 กำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

-ไม่มี-

2.5.5 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไป

-ไม่มี-

2.5.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

2.5.7 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,619,761,611 บาท

2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตราเงินจ่ายจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

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

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัทอมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่า กับผู้เช่าโดยตรง สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

รายได้ค่าเช่าพื้นที่

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว และผู้เช่ารายดังกล่าวปฏิเสธที่จะจ่ายค่าเช่าให้กับกองทรัสต์โดยตรงหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด จะยังคงให้สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่าดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานของผู้เช่ารายนั้นๆ จะสิ้นสุดลง

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

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. 2560 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด)

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี		นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง		รวม	
	(โรงงาน)	(ร้อยละ)	(โรงงาน)	(ร้อยละ)	(โรงงาน)	(ร้อยละ)
2561	25	35.27	0	0	25	34.28
2562	30	38.93	1	62.61	31	39.59
2563	24	24.42	1	37.39	25	24.79
2564	1	1.38	0	0	1	1.34
รวม	80	100.00	2	100.00	82	100.00

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุ อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นผู้เช่ารายย่อยโดยปกติแล้วจะทำการต่อสัญญาหลังจากหมดสัญญาเช่าเนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมากดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

ลักษณะลูกค้า

ลักษณะลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ส่วนมากเป็นลูกค้านักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งลูกค้ามากกว่าร้อยละ 50 เป็นชาวญี่ปุ่น นอกจากนี้ ยังมีการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่หลากหลายภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสองแห่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กระบวนการผลิตต่างๆ เช่น การบรรจุภัณฑ์ การขึ้นรูปพลาสติก อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ และเครื่องอุปโภคบริโภค เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ สามารถพิจารณาข้อมูลของลูกค้าและประเภทธุรกิจโดยสรุปผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ ดังนี้

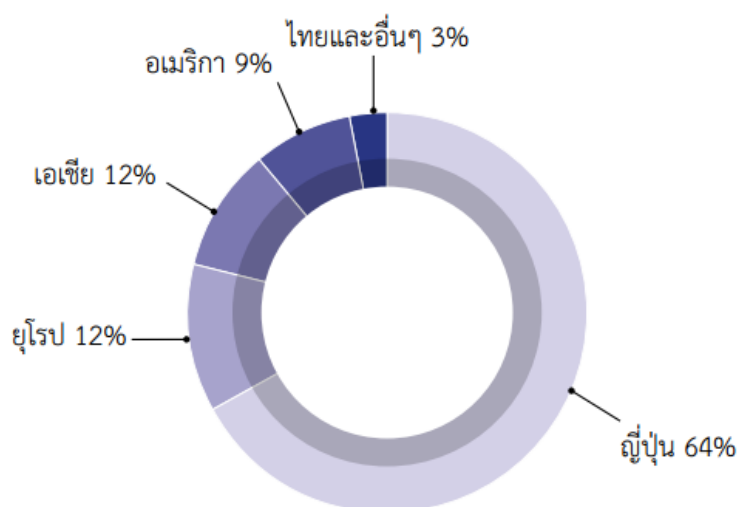
ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

สัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

สัญชาติ	รายได้ค่าเช่า ปี 2559 (บาท)	รายได้รวม (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่า ปี 2560 (บาท)	รายได้รวม (ร้อยละ)
ญี่ปุ่น	236,568,287.70	66	237,112,720.25	64
เอเชีย	35,266,411.50	10	45,019,352.00	12
ยุโรป	42,822,978.44	12	44,439,752.46	12
อเมริกา	32,878,198.00	9	35,437,242.00	9
ไทยและอื่นๆ	9,939,366.00	3	10,994,683.67	3
รวม	357,475,241.64	100	373,003,750.38	100

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

อัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกตามสัญชาติ



ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานกิจการของทรัสต์

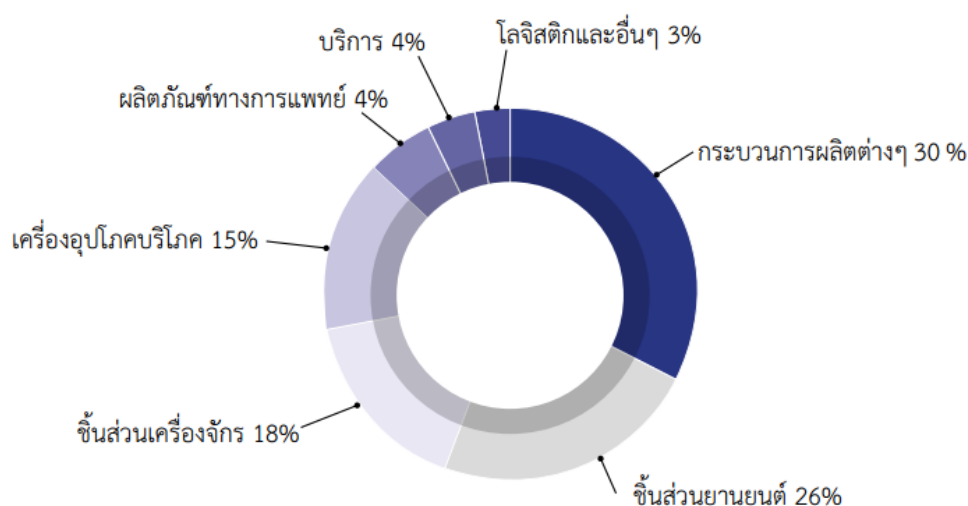
ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์จำนวน 10 อันดับแรก

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ค่าเช่ารวม ¹	รายได้	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญา ²	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	6%	25,119,744	2562	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
2	4%	16,250,400	2561 และ 2562	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
3	3%	11,987,742	2563	ยุโรป	กระบวนการผลิตต่างๆ
4	3%	11,271,600	2561	อเมริกาเหนือ	ชิ้นส่วนยานยนต์
5	3%	10,697,520	2561	อเมริกาเหนือ	ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์
6	3%	10,176,192	2561	จีน	ชิ้นส่วนยานยนต์
7	2%	9,258,624	2563	ยุโรป	กระบวนการผลิตต่างๆ
8	2%	8,889,000	2561	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
9	2%	7,974,450	2562	ญี่ปุ่น	อื่นๆ
10	2%	7,925,400	2562	เอเชีย	กระบวนการผลิตต่างๆ
รวม	30%	119,550,672			

หมายเหตุ:

1. รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
2. ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญาเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

อัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกตามประเภทธุรกิจ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

2.6.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดตี้ บิลท์ จำกัด (อมตะ ซัมมิท) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์นั้น

ปัจจุบัน อมตะ ซัมมิท ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 10 ปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อมตะ ซัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 43,258 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่าตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 41 รายการ และอมตะ ซัมมิท ยังได้มีการวางแผนก่อสร้างโรงงานให้เช่า ทั้งแบบมาตรฐานและตามความต้องการของลูกค้า (built to suit) รวมทั้งยังพิจารณาถึงการลงทุนในธุรกิจใหม่ ๆ ด้วย เช่น คลังสินค้า, สำนักงานให้เช่า ฯลฯ และในปี 2560 ทางอมตะซัมมิทได้จัดสร้างโครงการอมตะซิตี้ พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะ ซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชยกรรม เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับร้านค้าและในปี 2561 ก็เตรียมขยายในเฟส 2 ต่อไป

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ซัมมิท 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 ซัมมิท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และ บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่ อมตะ ซัมมิท เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2560 อมตะ ซัมมิท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

ส่วนที่ 1: การดำเนินงานของทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (อื่น)						
OTA Techno Park	OTP01 - OTP25	25	Unit	พื้นที่รวม	8,000.00	ตรม.
AMATA CITY CHONBURI	BG40 - BG48	9	Unit	พื้นที่รวม	14,799.00	ตรม.
AMATA CITY RAYONG	G3 - G4	2	Unit	พื้นที่รวม	4,034.00	ตรม.
AMATA CITY CHONBURI	BG79 - BG83	5	Unit	พื้นที่รวม	16,425.00	ตรม.
รวมทั้งสิ้น		41	Unit		43,258.00	ตรม.
ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (กองทรัสต์)						
AMATA CITY CHONBURI	BG07-BG31	25	Unit	พื้นที่รวม	48,408.00	ตรม.
(Freehold)						
	AF01-AF04					
AMATA CITY CHONBURI	AG01-AG02	60	Unit	พื้นที่รวม	105,512.02	ตรม.
(Leasehold)						
	BF01-BF10					
	BG01-BG06					
	BG32-BG78					
AMATA CITY RAYONG						
(Leasehold)	G1-G2, F1	3	Unit	พื้นที่รวม	6,662.50	ตรม.
รวมทั้งสิ้น		88	Unit		160,582.52	ตรม.

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดด์ บิลท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
 - (1.1) ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

-
- (1.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - (1.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
 - (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (2.1) ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
 - (2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2.3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้น
 - (3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์
 - (3.2) นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอทรัพย์สินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดดั่งนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าจะสามารถควบคุมให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

2.6.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

2.7 การกู้ยืมเงิน

2.7.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

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

(1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1.1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

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

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

(2) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(2.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม

(2.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.7.2 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสต์

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ 2 สถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ

ผู้ให้กู้	1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและสนับสนุนการซ่อมบำรุงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน MLR-1.80% วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน MLR-1.80% อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินทุกปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 2. การโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินก่อนการกู้ยืมเงิน <p>ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน ผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์เป็นดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เอาประกันภัยร่วม: ผู้ให้เช่า และทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์ ● ผู้รับผลประโยชน์: ผู้ให้เช่า (ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้ให้เช่า) 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน 4. หลักประกันอื่นๆเพิ่มเติมตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้ให้เช่า <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่ารายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วด้วยในการให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมผู้ให้เช่า โดยคงหลักประกันและวงเงินหลักประกันเท่าเดิม กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
<p>ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าแล้วแต่ <ul style="list-style-type: none"> ● ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญา ● ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือนทั้งนี้ ต้องเป็นสัญญาที่ทำในทางการค้าปกติของผู้กู้

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

	<ul style="list-style-type: none"> • ก่อภาระผูกพันที่ต่อทรัพย์สินที่อยู่นอกเหนือจากสัญญากู้ยืมระยะยาว • ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือนโดยได้รับความยินยอมจากผู้กู้ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าระยะยาว <p>2. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหายหรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า อนึ่ง สัญญาข้อนี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่ความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดแต่การใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ</p> <p>เงื่อนไขข้อสัญญาเช่าระยะยาว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในการทำสัญญาหรือต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาว ผู้กึ่งตกลงยินยอมรับเงื่อนไขตามข้อกำหนดเช่าระยะยาว(หรือข้อกำหนดการเช่าระยะยาวเพิ่มเติม)นี้โดยพลัน 2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และ 4. แห่งเงื่อนไขข้อสัญญานี้ ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญา มากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกมองไว้หรือทำให้ซ้ำโดยไม่มีเหตุสมควร <p>เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสัญญากู้ยืมระยะยาวหรือข้อยกเว้นข้อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างผู้ค้ารายใหญ่ในฐานะผู้ให้เช่า และลูกค้าในฐานะผู้ครอบครอง/ผู้เช่า ที่ทำในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันก่อนหน้าทำสัญญาซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงใหม่โดยผู้กู้ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่ารายใหม่ในขณะหรือหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักไม่ถือว่าเป็นสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อสัญญานี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า (การฝากทรัพย์สินโดยผู้เช่าไม่ถือเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้) เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกมองไว้หรือทำให้ซ้ำโดยไม่มีเหตุสมควร 4. ผู้กึ่งตกลงยินยอมให้เงื่อนไขข้อสัญญากู้ยืมระยะยาวนี้(หรือเงื่อนไขข้อสัญญากู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติม) โอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าและผู้กู้ตามเงื่อนไขและข้อบังคับ และกรอบเวลาที่กำหนดไว้ตามเงื่อนไขแห่งการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาว
<p>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</p>	<p>ไม่มี</p>

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน

3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทย

จากรายงานบทสรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2560 และแนวโน้มปี 2561 ของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ได้รายงานว่าภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมในปี 2560 เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) อยู่ที่ระดับ 112.31 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 (110.56) ร้อยละ 1.58 ใกล้เคียงกับปี 2559 ที่ MPI ขยายตัวร้อยละ 1.6 โดยอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวดีในปี 2560 อาทิ อิเล็กทรอนิกส์ (การส่งออกในตลาดหลักเพิ่มขึ้นและแนวโน้มในเรื่อง The Internet of things (IoT)) ,รถยนต์ (เป็นการขยายตัวของตลาดในประเทศ เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศขยายตัว) และอุตสาหกรรมอาหาร (จากผลผลิตที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งอุตสาหกรรมอาหารยังได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการส่งออกที่ความต้องการบริโภคขยายตัวอย่างต่อเนื่อง กอปรกับการบริโภคในประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้น) สำหรับประมาณการอัตราการขยายตัวของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยมีปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกซึ่งจะสนับสนุนให้การส่งออกขยายตัวในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง แรงขับเคลื่อนในการลงทุนภาครัฐ ประกอบกับการดำเนินโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) และการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน การจ้างงาน เป็นต้น

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือ สศช. (Office of the National Economics and Social Development Board) รายงานตัวเลขเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2560 ว่ามีการขยายตัวร้อยละ 4.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัว ร้อยละ 4.3 ในไตรมาสถัดก่อนหน้า และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2560 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2560 ร้อยละ 0.5 (QoQ_SA) ทำให้เศรษฐกิจไทยรวมทั้งปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 3.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในปี 2559 โดยในด้านการใช้จ่ายจากการบริโภคภาคเอกชน ซึ่งยังคงถูกขับเคลื่อนด้วยผู้มีรายได้สูงเป็นหลัก และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 1.7 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 0.5 ในปี 2559 ตามลำดับ ในขณะที่การส่งออกสินค้าขยายตัว ในเกณฑ์สูงร้อยละ 9.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.1 ในปี 2559 และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี ในขณะที่การลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลงร้อยละ 1.2 ส่วนในด้านการผลิต การผลิตภาคเกษตรขยายตัวร้อยละ 6.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.5 ในปี 2559 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 ปรับตัวดีขึ้น จากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2559 สาขาค้าส่งและค้าปลีก และสาขาขนส่งและการคมนาคมขยายตัวร้อยละ 6.3 และร้อยละ 7.3 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 5.3 และร้อยละ 4.1 ในปี 2559 ตามลำดับ ในขณะที่สาขาโรงแรมและ ภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 8.5 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 9.9 ในปีก่อนหน้า รวมทั้งปี 2560 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 15,450.1 พันล้านบาท (455.4 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ) รายได้ต่อหัวเฉลี่ยของคนไทยอยู่ที่ 228,371.0 บาทต่อคนต่อปี (6,729.0 ดอลลาร์ สหรัฐ ต่อหัวต่อปี) เพิ่มขึ้นจาก 215,454.6 บาทต่อคนต่อปี (6,103.9 ดอลลาร์ สหรัฐ ต่อหัวต่อปี) ในปี 2559 เสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัด เกินดุลร้อยละ 10.8 ของ GDP

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

ในปี 2560 การลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) มีจำนวน 1,227 โครงการ ลดลงจาก 1,688 โครงการในปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 27 โดยมีมูลค่าเงินลงทุนในปี 2560 เท่ากับ 625,080 ล้านบาท ในขณะที่เงินลงทุนในปี 2559 เท่ากับ 861,340 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 เช่นเดียวกัน โดยเป็นการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย จำนวน 588 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 48 ของจำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติทั้งสิ้น และมีมูลค่ารวม 201,627 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32 ของมูลค่าการอนุมัติให้ได้รับการส่งเสริมทั้งสิ้น ทั้งนี้จำนวนโครงการส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในกิจการกลุ่มดิจิทัล รองลงมาเป็นกิจการในกลุ่มการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ ส่วนในแง่มูลค่าเงินลงทุนส่วนใหญ่อยู่ในกิจการกลุ่มยานยนต์สมัยใหม่ มากที่สุด รองลงมาเป็นกิจการกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ โดยหากจำแนกตามพื้นที่ จะพบว่าอยู่ในพื้นที่ EEC คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง จำนวน 259 โครงการคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 310,337 ล้านบาท

ในขณะที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้สรุปรายงานว่าโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,456 โครงการนั้น ประกอบด้วยโครงการที่ลงทุนจากต่างประเทศ 100% จำนวน 502 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 111,320 ล้านบาท เป็นโครงการร่วมลงทุนระหว่างไทยและต่างประเทศ จำนวน 474 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 379,040 ล้านบาท และโครงการที่ลงทุนจากไทย 100% จำนวน 480 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 151,620 ล้านบาท โดยญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีปริมาณเงินลงทุนในการยื่นขอส่งเสริมสูงสุด รองลงมาคือ สิงคโปร์ และอันดับที่สาม คือ จีน มีปริมาณเงินลงทุนในการยื่นขอส่งเสริมคิดเป็น ร้อยละ 47.14 และ 10 ของมูลค่าการลงทุนจากต่างชาติทั้งหมด ตามลำดับ หากพิจารณาในแง่ของจำนวนโครงการญี่ปุ่นมีจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 31 ของโครงการลงทุนจากต่างชาติทั้งหมด

อีกทั้งสำนักข่าว U.S. News & World Report ซึ่งเป็นสำนักข่าวที่เผยแพร่ข่าว ความเห็น และผลการจัดอันดับต่างๆ ที่ได้รับความนิยมและมีอิทธิพลต่อชาวอเมริกัน ได้เผยแพร่ผลการจัดอันดับจากผลการสำรวจความเห็นของคนทั่วโลก 21,000 คน โดยไทยได้รับการจัดอันดับให้ครองแชมป์อันดับ 1 จากทั้งหมด 80 ประเทศทั่วโลก “ประเทศที่เหมาะสมสำหรับการเริ่มธุรกิจ” โดยต่อเนื่องเป็นปีที่สอง โดยเหตุผลหลักมาจากการที่กระทรวงพาณิชย์ได้ลดขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจของไทยและลดค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการลง นอกจากนี้ ไทยยังได้รับการจัดอันดับ “เป็นประเทศที่น่าลงทุน” เป็นอันดับที่ 8 จาก 25 ประเทศทั่วโลก

รายงานผลการจัดอันดับดังกล่าวถือเป็นอีกสัญญาณหนึ่งที่ยืนยันมุมมองของต่างชาติว่า ประเทศไทยได้ปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้เอื้อต่อการลงทุนตามนโยบายประเทศไทย 4.0 ของรัฐบาล เรื่องนี้ถือว่ามีสำคัญต่อการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาทำธุรกิจในไทยเป็นอย่างยิ่ง ผลการจัดอันดับนี้ก็ยังสอดคล้องกับผลการจัดอันดับความยากง่ายในการประกอบธุรกิจ (Ease of Doing Business: EoDB) ของธนาคารโลก ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ที่จัดไทยอยู่ในอันดับดีขึ้นจากเดิมอยู่ที่อันดับ 46 ในปี 2560 เป็นอันดับที่ 26 จาก 190 ในปี 2561

3.2 ภาวะเศรษฐกิจโลก

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) คาดว่าเศรษฐกิจโลกในปี 2560 จะขยายตัวร้อยละ 3.7 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่ขยายตัวร้อยละ 3.2 เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจโลกฟื้นตัวดีขึ้น เศรษฐกิจหลายประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เนื่องจากในช่วงแรกของปี 2560 เศรษฐกิจของประเทศต่าง ๆ ขยายตัวได้ค่อนข้างต่ำแต่ค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และการส่งออกที่ขยายตัวตามความต้องการสินค้าในตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ภาคการผลิตของแต่ละประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน และอัตราการว่างงานยังคงอยู่ในระดับต่ำ โดยภาพรวมเศรษฐกิจของโลกยังคงขยายตัวแม้ว่าเศรษฐกิจของหลาย ๆ ประเทศจะชะลอตัวจากปี 2558 ก็ตาม เช่นในส่วนเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐฯ ยังคงขยายตัว โดยปัญหาการว่างงานลดลงอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจสหภาพยุโรปขยายตัวแต่ยังคงมีปัญหาระดับการว่างงานอยู่ในระดับสูงเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจญี่ปุ่นขยายตัวเล็กน้อย เศรษฐกิจประเทศจีนยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง ฯลฯ จากความเชื่อมั่นต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการเงินภายในประเทศ ส่งผลให้ในช่วงปลายปี 2560 บางประเทศมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยธนาคารกลางของเกาหลีใต้มีมติปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายสู่ระดับร้อยละ 1.50 จากระดับร้อยละ 1.25 (เป็นการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยครั้งแรกในรอบ 6 ปี นับตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2554) และธนาคารกลางสหรัฐฯ ได้มีมติปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 จากระดับร้อยละ 1.00-1.25 เป็นร้อยละ 1.25-1.50 อย่างไรก็ตาม ประเทศต่าง ๆ ส่วนใหญ่ยังคงรักษาอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ และอัตราเงินเฟ้อให้อยู่ในระดับเป้าหมาย สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจโลกในปี 2561 กองทุนการเงินระหว่างประเทศคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.9

สำหรับสถานการณ์น้ำมันในตลาดโลกพบว่าราคาน้ำมันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการใช้น้ำมันที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งทั่วโลก ซึ่งส่งผลต่ออุปสงค์น้ำมันที่เพิ่มขึ้น และความร่วมมือระหว่างผู้ผลิตกลุ่มโอเปกและนอกกลุ่มโอเปกที่ตัดสินใจขยายระยะเวลาการปรับลดกำลังการผลิต

อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยที่ยังคงต้องติดตาม เช่น การดำเนินนโยบายของประเทศสหรัฐฯ เช่น นโยบายปฏิรูประบบภาษี การปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางของสหรัฐฯ (Federal Reserve Bank : FED) ในปี 2561 ผลกระทบของ Brexit ซึ่งน่าจะเริ่มชัดเจนขึ้น ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน และปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศ ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ อาจส่งผลกระทบต่อขยายตัวของเศรษฐกิจโลก

โดยรวมมองว่าเศรษฐกิจไทยจะได้รับประโยชน์จากเศรษฐกิจโลกที่ขยายตัวมากขึ้น นอกจากนี้ความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้น จะเป็นแรงสนับสนุนให้มีการลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาในไทยมากขึ้น อีกทั้งผลการจัดอันดับดังกล่าวก็เป็นตัวสะท้อนว่าประเทศไทยเหมาะแก่การเข้ามาเริ่มทำธุรกิจและลงทุน

3.3 สถานการณ์ธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน

จากการที่รัฐบาลได้มีนโยบายพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งครอบคลุมการพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงยุทธศาสตร์ที่สำคัญและเป็นฐานการผลิต 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยกำหนดเป้าหมายตามแผนการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมจากทั้งภาครัฐและเอกชนประมาณ 1.5 ล้านล้านบาทใน 5 ปีแรก แบ่งเป็นการลงทุนในเมืองใหม่ 4 แสนล้านบาท การลงทุนด้านอุตสาหกรรม 5 แสนล้านบาท และการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ สนามบินอู่ตะเภา รองรับผู้โดยสาร 3 ล้านคน/ปี การลงทุนเพื่อพัฒนาท่าเรือมาบตาพุดและแหลมฉบัง รวมถึงการลงทุนรถไฟฟ้าความเร็วสูงและรถไฟรางคู่ เป็นต้น ทั้งนี้ จะมุ่งเน้นยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไปพร้อมๆ กับส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการพัฒนาพื้นที่อย่างยั่งยืน เพื่อขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติตามแนวทางประเทศไทย 4.0

ทั้งนี้ หากเป็นไปตามแผนการพัฒนาพื้นที่ EEC ที่วางไว้ จะก่อให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมในรูปแบบคลัสเตอร์ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ซึ่งคาดว่าจะมีส่วนช่วยผลักดันให้เศรษฐกิจโตร้อยละ 5 ต่อปี เกิดการจ้างงานใหม่กว่า 100,000 อัตรา/ปี ลดต้นทุนด้านโลจิสติกส์ 4 แสนล้านบาท/ปี มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น 10 ล้านคน/ปี และได้ฐานภาษีใหม่ 1 แสนล้านบาท/ปี ซึ่งในการพัฒนาพื้นที่ EEC รัฐบาลจะผลักดันผ่านการดำเนินโครงการเป้าหมาย ตามแผนการลงทุนในระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ. 2560 - 2564) เช่น

- 1) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมขนส่ง ได้แก่ สนามบินอู่ตะเภา ท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือมาบตาพุด รถไฟฟ้าความเร็วสูง และมอเตอร์เวย์สายใหม่ และทำให้เกิด Digital Infrastructure
- 2) การพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ ยานยนต์อัจฉริยะ อุตสาหกรรมการบิน หุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ Smart Electronics ปีโตรเคมีขั้นสูง และ Bio-economy อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร รวมถึงการเป็น Innovation Hub
- 3) การพัฒนาการท่องเที่ยว ที่ใช้จุดเด่นของพื้นที่ในการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว และใช้ประโยชน์จากโครงข่ายคมนาคมที่จะเกิดขึ้น
- 4) การพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจระดับโลก Global Business Hub จะมีเขตเศรษฐกิจการค้าเสรีและการพัฒนาเมืองสาธารณูปโภคพื้นฐานในทุกมิติ ทั้งระบบไฟฟ้า ประปา และระบบโครงข่าย Internet ความเร็วสูง

ตามที่ภาครัฐได้มีมาตรการส่งเสริมการลงทุน และกฎหมายที่ชัดเจน รวมถึงการจัดสรรงบประมาณในการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ เหล่านี้ เชื่อว่าจะทำให้แนวโน้มการลงทุนในปี 2561 (ตุลาคม 2560-กันยายน 2561) คาดว่า จะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเกิดจากปัจจัยการส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย รวมทั้งปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจของประเทศที่มีแนวโน้มการเติบโตตามทิศทางการใช้กำลังการผลิตของผู้ประกอบการที่มีอัตราที่สูงขึ้นกว่าปี 2560 โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ยังคงเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็ก และผลิตภัณฑ์โลหะ กลุ่มอุตสาหกรรมยาง และพลาสติก กลุ่มอุตสาหกรรมเครื่องยนต์ และเครื่องจักรกลที่ไม่ได้ใช้ยานยนต์ กลุ่มไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ และกลุ่มกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรม เช่น โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คลังสินค้า และอุตสาหกรรมอื่นๆ เป็นต้น

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ตั้งอยู่ในทำเลเขตพื้นที่ EEC ซึ่งเป็นส่วนช่วยผลักดันให้ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย เมื่อนโยบายต่างของรัฐเริ่มเป็นรูปธรรม

ที่มา

- 1.สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม (Office of Industrial Economics)
- 2.สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of the National of Economic and Social of Development Board)
- 3.สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment)
- 4.การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (Industrial Estate Authority of Thailand)
- 5.กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund)
- 6.U.S. News & World Report
- 7.ธนาคารโลก (World Bank)

3.4 กลยุทธ์การแข่งขัน

นอกจากการรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีอยู่แล้วทางบริษัทจะเร่งการพัฒนาและการให้บริการที่ดีขึ้นเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าสูงสุด นอกจากนี้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯยังตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพโดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทั้งนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ที่มีชื่อเสียงในด้านความครบครันทั้งด้านบริการ ระบบสาธารณูปโภค การคมนาคมที่สะดวกสบาย รวมทั้งการขยายเส้นทางคมนาคมของภาครัฐที่เชื่อมต่อเครือข่ายทางหลวงต่างๆ จึงถือเป็นส่วนสนับสนุนที่สำคัญในการตัดสินใจการเช่าโรงงานของลูกค้า จากปัจจัยต่างๆ นี้ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯจะอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดี

ในส่วนของลูกค้าเป้าหมายของโรงงานให้เช่านอกจากผู้ผลิตด้านกระบวนการผลิตต่างๆ และชิ้นส่วนรถยนต์ให้แก่ผู้ประกอบการรายใหญ่แล้ว ยังมีลูกค้าสายการผลิตอื่นๆ ที่มีความต้องการโรงงานให้เช่าเพิ่มขึ้นเช่น สายการผลิตเครื่องมือแพทย์ การผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ จึงทำให้เป้าหมายของลูกค้ามีความหลากหลายและสามารถขยายฐานเพิ่มขึ้น ส่วนกลยุทธ์การกำหนดด้านราคาให้เช่า เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตความต้องการของลูกค้า อัตราการให้เช่าจึงอยู่ในอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าเขตอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตามการกำหนดอัตราค่าเช่าบริษัทยังต้องคำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทจะมีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้รวมทั้งการรักษาลูกค้าให้อยู่กับบริษัทได้ตลอดไป

ส่วนกิจกรรมการส่งเสริมทางการตลาดที่บริษัทดำเนินการเป็นประจำ ซึ่งนอกจากให้ความสำคัญกับลูกค้าเดิมที่เช่าอาคารโรงงานของกองทรัสต์แล้ว บริษัทยังมองถึงลูกค้าเป้าหมายในอนาคตที่มีการติดต่อได้หลายช่องทาง อาทิ การติดต่อกับลูกค้าโดยตรง ผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น โรงงานที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันและบริเวณใกล้เคียง ผู้ประกอบการรายใหญ่ คู่ค้าหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้าฯ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าโรงงานให้ครอบคลุม รวมทั้งบริษัทยังได้มีการพัฒนาสื่อพิมพ์ต่างๆ และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ทันสมัย เหมาะสมและมีประสิทธิภาพและ บริษัทยังได้เข้าร่วมสัมมนา การเข้าพบลูกค้าเป็นประจำ การประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในประเทศและต่างประเทศด้วย

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ หลังจากสัญญาเช่าที่ อมตะ ชัมมิท เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือ รับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

โดยหากสัญญาเช่าที่ อมตะ ชัมมิท เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าสิ้นสุดลง และ กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในราคาตลาดได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาด รายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะไดมานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็น ส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบาง ประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของ บริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาอย่างยิ่ง ค่ารับรอง ค่ารับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่ง อมตะ ชัมมิท ที่เป็น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ได้ให้ค่ารับรอง ค่ารับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย ในกรณีที่มีการผิดค่ารับรอง ค่ารับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามค่า รับรอง ค่ารับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมา จากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ ตามสัญญา

- (3) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลง ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่ นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมี นัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- (4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการ ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจ

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

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

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิต ว่า อมตะ ชัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิต ได้เนื่องจากผิดสัญญา

(6) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

(6.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จาก อมตะ ชัมมิต ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิต ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลให้ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิต สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าว

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

จะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

(6.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

(6.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

(6.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับ

ไว้ในนามของทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทฯ 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 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ อมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ด้วย

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

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลักแล้วบริษัทฯ จะกำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับ อมตะ ชัมมิท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของ

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

แต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน

- อมตะ ชัมมิท ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิท เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท
- อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โน้มน้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้แก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิท ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการครอบครองทรัพย์สิน (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
- อมตะ ชัมมิท จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน โดยในการนำเสนอข้อมูลนั้น อมตะ ชัมมิท จะนำเสนอในรูปแบบใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินทั้งของกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อมตะ ชัมมิท ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิท จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

มีการนำเสนอให้ผู้สนใจจะเช่าไว้เพื่อให้บริษัท ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทหรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิท จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และ อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้เช่าอาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับประกันสิทธิบนกรรมกรรมประกันภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าอาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภายในชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

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

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มี

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการและการเติบโตของกองทรัสต์

(2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

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

(3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมีน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการชดเชยและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

(4) ความเสี่ยงจากการไต่ขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

การไต่ขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้การไต่ขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ต่ำกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการรับประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

จัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการบังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ

- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ

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

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลกระทบของการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

(7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความไม่มั่นคงของฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากหลายรายรวมกัน

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

อัตราค่าเช่าของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยปกติแล้วผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่านั้น ระยะเวลาตามกฎหมายและ/หรือ ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3-6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้

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

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เท่ากับร้อยละ 30 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังมีการกระจุกตัวของสัญชาติผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกัน จำนวนร้อยละ 64 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผลผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

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% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ ¹ ในปีบัญชีล่าสุดหักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า ซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุน โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน ²	กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด

¹รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้อื่นเช่นดอกเบี้ยและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และต้นทุนทางการเงิน

²แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (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 ริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ 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% ต่อปีของเงินทุน จดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน $25\% \times$ (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปี
บัญชีก่อนหน้า $\times 1.03$)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 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

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance)³ ค่าคอมมิชชันค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือน) 	3.0%	อัตราพื้นฐาน : ตามที่กำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อปี	รายเดือน
	1.0%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 25% ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น ⁴ 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณาเมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี) ⁵	กรณีที่ผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด

³ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน ในส่วนที่นอกเหนือจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน ที่อยู่นอกเหนือแนวขอบเขตของอาคารหลัก เช่น รั้ว, ลานจอดรถ, ทางเท้า, ถนน, บ่อขยะ, พื้นที่สีเขียว เป็นต้น รวมทั้ง ซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินในอาคารอื่นๆ และระบบต่างๆ ที่อยู่ภายนอกอาคารหลัก การดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารหลัก และภายนอกอาคารโรงงาน ทั้งนี้ การซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน จะต้องทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ไม่แตกต่างไปจากเดิม

⁴ กำไรขั้นต้นหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

⁵ แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) คำนวณอัตราการเติบโตเฉลี่ยของกำไรขั้นต้น โดยเปรียบเทียบปีที่ 0 กับ ปีที่ 1 ปีที่ 1 กับ ปีที่ 2 และ ปีที่ 2 กับ ปีที่ 3 (ปีที่ 1 ถึง 3 ถือเป็นรอบปีบัญชีของการพิจารณา) ซึ่งกำไรขั้นต้นหมายถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหักด้วยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยถ้าค่าเฉลี่ยของอัตราการเติบโตในแต่ละปีในช่วงเวลาดังกล่าวมากกว่า 7.0% ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับจะไม่เกิน 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	ปีที่ 0 x 1.07	ค่าเฉลี่ยปีที่ 1 – ปีที่ 3
กำไรขั้นต้น	399.64 ล้านบาท	479.57 ล้านบาท	419.62 ล้านบาท	499.35 ล้านบาท	427.61 ล้านบาท	466.18 ล้านบาท
อัตราเติบโต	n/a	20.0%	-12.5%	19.0%		

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

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

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<p>(7) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</p> <p>(8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำจัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์</p> <p>(9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น</p> <p>(10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์</p> <p>(11) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย ในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการ ดำเนิน คดี ทาง ศาล ที่ 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	

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติ ตามหน้าที่ หรือเรียกค่า สินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับ ความเสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิน จากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรมธรรม์ประกันภัย	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: การดำเนินกิจการของทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ เสนอขาย	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วน ที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) ⁶	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการซ่อมแซม ในส่วนที่เป็น สาระสำคัญ
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และ ประชาสัมพันธ์	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการ เพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน (1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องใน การจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จัด ทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการ เตรียมและจัดทำเอกสาร สัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือ ตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	3.0%	ตามที่จ่ายจริง	
(3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

⁶ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนอาคารหลักซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้คิดค่าเช่าและส่วนควบของอาคารหลักได้แก่ งานระบบ ทรัพย์สินที่มีลักษณะติดตรึงติดกับอาคารหลัก

ส่วนที่ 1: การดำเนินกิจการของทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปีหรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(4) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับ การซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิน อื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่า นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขาย หลักทรัพย์เมื่อมีการขาย หลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายใน การโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า ทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อ การตรวจสอบประมาณการงบ กำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า อากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและ จัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 1: การดำเนินการของทรัสต์

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	